

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẠ LONG
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 22/2024/KDTM-ST
Ngày 29 - 11 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thành Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Xuân Lập.
- Bà Trần Thị Tuyết .

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Vân Anh, Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hạ Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/TLST-KDTM ngày 30 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 234/2024/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 245/2024/QĐST-KDTM ngày 05 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ**; địa chỉ trụ sở chính: số A P, phường C, quận P, thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh P, chức vụ: Giám đốc Phòng G – Chi nhánh Q (theo Quyết định ủy quyền số: 163/QĐ-DAB-HĐQT-PC ngày 08/8/2022 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Đ; có mặt;

2. Bị đơn: **Bà Phạm Thị M**, sinh năm 1974; nơi đăng ký thường trú: tổ E, khu G, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; nơi ở hiện tại: tổ H, khu F, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án;

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Ông **Trần Quang T**; sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt không có lý do;

2) Ủy ban nhân dân phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: khu

I, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền: ông Khúc Văn T1, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (theo Giấy ủy quyền số: 10/UQ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh); vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ngày 26/11/2024, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Q - Phòng G đã ký kết các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn (cho vay) số K.0061/121 ngày 24/12/2021 (500.000.000 đồng) và K.0062/121 ngày 29/12/2021 (500.000.000 đồng) với bà Phạm Thị M với tổng hạn mức cấp tín dụng là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng); mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm; lãi suất vay quá hạn: bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Ngân hàng đã giải ngân cho bà M cùng ngày ký các hợp đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bà Phạm Thị M đã thế chấp 01 ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 168 tại tổ I, khu F, phường B, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 491105, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 42812 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 19/03/2020 mang tên ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị Ngọc D, bà Phạm Thị M nhận tặng cho lại ngày 25/10/2021, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận biến động ngày 02/12/2021, (đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định).

Quá trình thực hiện các hợp đồng từ ngày 24/12/2021 đến nay, bà M mới trả được tổng số tiền 87.430.136 đồng, trong đó: tiền gốc là 9.300.000 đồng; lãi trong hạn là 78.130.136 đồng; lãi quá hạn là 0 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc trả nợ nhưng bà M không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết, vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong các Hợp đồng đã ký kết.

Từ ngày 30/01/2023, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn và khởi kiện ra Tòa án yêu cầu: bà M phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/10/2023 là 1.094.145.140 đồng, trong đó nợ gốc: 990.700.000đồng, nợ lãi trong hạn: 6.869.863 đồng, nợ lãi quá hạn: 96.575.277 đồng và xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 26/11/2024, Ngân hàng bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

1) Buộc bà Phạm Thị M phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 26/11/2024 là 1.238.095.748 đồng, trong đó: tiền gốc là 990.700.000 đồng; lãi trong hạn là 6.869.863 đồng; lãi quá hạn là 240.525.921 đồng. Kể từ ngày

27/11/2024, bà Phạm Thị M tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho đến khi trả xong toàn bộ khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên.

2) Trường hợp bà Phạm Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Phạm Thị M tiếp tục trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản vay.

Cùng với Đơn khởi kiện, Ngân hàng đã nộp nhiều tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

Tại các bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa ngày 26/11/2024, bị đơn - bà Phạm Thị M trình bày: bà thừa nhận mình đã ký các Hợp đồng tín dụng để vay tổng số tiền 1.000.000.000 đồng và ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng nêu trên với Ngân hàng. Đến nay, bà thừa nhận mình còn nợ Ngân hàng số tiền như Ngân hàng đã yêu cầu. Nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà không thực hiện được việc trả nợ theo thỏa thuận. Bà đề nghị Ngân hàng G1 trả nợ cho bà 01 năm kể từ ngày hôm nay (26/11/2024) để bà thu xếp trả nợ cho Ngân hàng. Đối với phần diện tích đất, công trình trên đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2024, bà cho rằng: thời điểm bà mua nhà, đất đã có công trình là ngôi nhà 03 tầng và công trình phụ đằng sau như hiện nay do chủ cũ xây dựng. Quá trình sử dụng, bà không coi nói hay sửa chữa, cải tạo gì thêm. Trường hợp nhà, đất có lần chiếm thì bà sẽ chấp hành theo đúng quy định pháp luật. Về chi phí tố tụng: bà đề nghị Ngân hàng hỗ trợ bà chi trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm. Đề nghị của bà M về việc gia hạn nghĩa vụ trả nợ và chi trả chi phí tố tụng không được Ngân hàng chấp nhận.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm, kết quả xác định:

+ Thừa đất số 151, tờ bản đồ số 168, tại địa chỉ: tổ I, khu F, phường B (nay là tổ H, khu F), thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M có diện tích là 62,5m². Trong đó: diện tích đất gia đình đang sử dụng có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 56,0m²; diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình đã cắt làm đường (bên phải ngôi nhà, theo hướng từ trong nhà nhìn ra ngoài đường) là 6,3m².

+ Diện tích thực tế gia đình bà M đang sử dụng là 68,1m². Trong đó: diện tích nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 56,0m²; diện tích gia đình đang sử dụng nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấn sang thửa số 87 (của ông Trần Quang T, là công trình phụ lợp mái tôn, không kiên cố, do coi nói, phía sau ngôi nhà) là 0,9m²; diện tích gia đình đang sử dụng nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấn sang thửa số 05 (là đường ngõ xóm, phía trước ngôi nhà) là 11,2m².

+ Trên đất có xây dựng 01 ngôi nhà B3 (03 tầng) và 01 tum lợp mái tôn có kết cấu khung bê tông cốt thép bà M đang sử dụng. Trong đó: tổng diện tích sàn

tầng 1 là 53,4m²; tổng diện tích sàn tầng 2 là 58,9m²; tổng diện tích sàn tầng 3 là 58,9m². Toàn bộ tầng tum được lợp mái tôn với diện tích 68,1m². Tổng diện tích mái tôn sau nhà (của công trình phụ nhà bếp tầng 01) là 9,4m².

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định, hiện trạng thửa đất và tài sản trên đất không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp với Ngân hàng.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ là Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất và các bản ảnh chụp hiện trạng đất và tài sản trên đất.

Tại văn bản đề ngày 09/10/2024 gửi qua đường bưu điện cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Quang T trình bày: việc gia đình bà M có xây dựng lấn chiếm sang một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, ông đề nghị: 1) Tháo dỡ phần chõng lấn trả lại cho gia đình; 2) Giữ nguyên hiện trạng trả bằng tiền mặt là 30.000.000 đồng. Tại văn bản đề ngày 13/10/2024, cũng gửi qua đường bưu điện cho Tòa án, ông Trần Quang T lại đề nghị: yêu cầu bà Phạm Thị M phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông T đến trụ sở Tòa án để lấy lời khai, hướng dẫn ông T viết đơn yêu cầu độc lập và nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu của mình, nhưng ông T không đến để làm việc.

Tại Bản tự khai ngày 16/10/2024 và văn bản số: 932/UBND ngày 18/11/2024 trả lời Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường B cho biết: nguồn gốc nhà, đất mà gia đình bà Phạm Thị M đang quản lý, sử dụng; đề nghị bà M liên hệ với cơ quan chức năng, cung cấp hồ sơ liên quan đến công trình xây dựng ngoài giấy chứng nhận được cấp, nếu đủ điều kiện thì đăng ký cấp bổ sung, nếu không đủ điều kiện thì Ủy ban nhân dân phường sẽ phối hợp với cơ quan chức năng để yêu cầu bà M khắc phục hậu quả theo quy định.

Tòa án đã thông báo mở các phiên họp công khai các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho các đương sự được biết, ghi chép, sao chụp và tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành. Ông T không có mặt. Các đương sự khác có mặt vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Tại phiên tòa ngày 26/11/2024, giữa nguyên đơn, bị đơn không thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án.

Các tình tiết, sự kiện mà các bên đã thống nhất, không phải chứng minh: bị đơn xác nhận các khoản tiền còn nợ Ngân hàng là đúng sự thật và chính xác; tài sản thế chấp là của bị đơn; các bên không tranh chấp về quá trình giao kết, thực hiện các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên.

Các tình tiết, sự kiện mà các bên không thống nhất, cần phải chứng minh, giải quyết: về nghĩa vụ trả nợ; việc xử lý tài sản bảo đảm; án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long phát biểu ý kiến:

1) Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã được bảo đảm thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình;

2) Về nội dung: căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 8 Nghị quyết 01/2019, Điều 280, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng: Bà Phạm Thị M phải thanh toán toàn bộ khoản nợ (trong đó bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo thoả thuận), bà M phải chịu lãi cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ với ngân hàng, trường hợp phía bị đơn không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý tài sản đảm bảo theo quyền sử dụng 62,5m² đất tại thửa đất số 151 tờ bản đồ số 168 có địa chỉ: tổ I, khu F, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 491105, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 42812 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 19/03/2020 mang tên bà Phạm Thị M. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Phạm Thị M tiếp tục trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi tất toán xong khoản vay.

Bà M phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất lấn sang phần diện tích 0,9m² đất của ông T và trả lại nguyên trạng cho ông T.

Bà M có nghĩa vụ phải phối hợp với nguyên đơn cung cấp hồ sơ đất đai để đăng ký cấp bổ sung phần diện tích 11,2m² đất xây dựng lấn chiếm do Ủy ban nhân dân phường B quản lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* bà M có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ cá thể, vay tiền để kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận. Ngân hàng là doanh nghiệp được thành lập hợp pháp, cho vay để tìm kiếm lợi nhuận, khởi kiện đòi tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên. Việc thụ lý và giải quyết tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức và cá nhân có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long quy định khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa:* đây phiên tòa được mở lại lần thứ hai sau khi đã hoãn phiên tòa. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản thông báo, triệu tập hợp lệ cho các đương sự, nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1] *Về hiệu lực của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản:* các bên tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy tại các điều 116, 117, 118 và 119, khoản 2 Điều 292, 295, 463 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 22, Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, điểm a khoản 1 Điều 4, các điểm a và b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Mặt khác, các đương sự đều thừa nhận việc giao kết, thực hiện các hợp đồng nêu trên là đúng sự thật, không có đương sự nào phản đối nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đã giao kết giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] *Về khoản nợ:* các đương sự thỏa thuận về khoản vay, thời hạn trả nợ, nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên và việc tính nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn của nguyên đơn là đảm bảo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng, các đương sự đều thừa nhận, không có đương sự nào phản đối nên không phải chứng minh, các thỏa thuận và sự thừa nhận của đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 90, khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 7, khoản 2 Điều 8, Điều 12, điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện (tính thêm các khoản nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm) là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Về nghĩa vụ trả nợ:

Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn;...

5. Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau:

a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này;

b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Khoản 1 Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm: *“Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ” ...*

Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà M phải trả số tiền vay và xử lý tài sản bảo đảm như đã nêu trên là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng đã ký và quy định của pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với nhà, đất là tài sản bảo đảm trong vụ án có lần chiếm sang một phần diện tích thửa đất mang tên ông Trần Quang T thì các bên có quyền tự thỏa thuận để giải quyết, trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích lần chiếm ra đường đi công cộng, Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân phường B giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà M có nghĩa vụ cung cấp các tài liệu, giấy tờ cần thiết khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

[3] **Về án phí:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận; hoàn lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Phạm Thị M phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 150 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 3, điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Danh mục án phí kèm theo Nghị quyết này. Cụ thể là [36.000.000 đồng + 3% (1.238.095.748 đồng - 800.000.000 đồng)] = 49.142.872,44 đồng (làm tròn số: 49.142.872 đồng).

[4] **Về chi phí tố tụng khác:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã được thực hiện, thanh, quyết toán xong, hết 7.700.000 đồng. Ngân hàng không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Phạm Thị M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng khoản chi phí này theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] **Về quyền kháng cáo của các đương sự:** Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định tại Điều 271 và các khoản 1 và 3 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 150, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, các khoản 1 và 3 Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 118, 119, 134, 135, 137, 138, khoản 1 Điều 275, Điều 280, khoản 2 Điều 292, các điều 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 352, 353, 357, 463 và 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, (sửa đổi, bổ sung năm 2017); khoản 1 Điều 22, Điều 49 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; điểm a khoản 1 Điều 4, các điểm a và b khoản 1

Điều 6 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biến pháp bảo đảm; Điều 7, khoản 2 Điều 8, Điều 12, điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 3, điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Danh mục án phí kèm theo Nghị quyết này; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung các năm 2014 và 2022):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc kiện đòi tài sản (tiền nợ) và xử lý tài sản bảo đảm. Tuyên xử:

1. Về nghĩa vụ trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm:

1.1. Bà Phạm Thị M có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số tiền nợ tính đến ngày 26 tháng 11 năm 2024 là 1.238.095.748đ (*một tỷ, hai trăm ba mươi tám triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, bảy trăm bốn mươi tám đồng*) theo các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0061/121 ngày 24 tháng 12 năm 2021 và K.0062/121 ngày 29 tháng 12 năm 2021 được ký kết giữa các bên.

1.2. Kể từ ngày 27 tháng 11 năm 2024, cho đến khi thi hành án xong, bà Phạm Thị M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0061/121 ngày 24 tháng 12 năm 2021 và K.0062/121 ngày 29 tháng 12 năm 2021 được ký kết giữa các bên.

1.3. Trường hợp bà Phạm Thị M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ (không trả hoặc trả không đầy đủ) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 62,5m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151 tờ bản đồ số 168 có địa chỉ tổ I, khu F, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo đúng và thuộc phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 491105, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 42812 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 19/03/2020 mang tên ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị Ngọc D, bà Phạm Thị M nhận tặng cho lại ngày 25/10/2021, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận biến động ngày 02/12/2021, (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0061/TC21 ngày 24/12/2021 được ký kết giữa các bên) để thu hồi nợ.

Toàn bộ vị trí, diện tích, tọa độ, ranh giới nhà, đất nêu trên theo Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam lập tháng 7/2024 kèm theo bản án này và đây là bộ phận không tách rời của bản án này.

1.4. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà Phạm Thị M tiếp tục phải trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ cho đến khi tất toán xong các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số

K.0061/121 ngày 24 tháng 12 năm 2021 và K.0062/121 ngày 29 tháng 12 năm 2021 được ký kết giữa các bên.

2. Về án phí:

2.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (*hai mươi hai triệu, bốn trăm mười hai nghìn, một trăm bảy mươi bảy đồng*) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000846 ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

2.2. Bà Phạm Thị M phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 49.142.872đ (*bốn mươi chín triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi hai đồng*).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3.2. Bà Phạm Thị M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (*bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về diện tích đất lấn chiếm:

4.1. Ông Trần Quang T và bà Phạm Thị M có quyền tự thỏa thuận để giải quyết đối với diện tích đất bị lấn chiếm (0,9m²) và đăng ký biến động về đất đai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

4.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh xem xét, xử lý đối với diện tích đất bị lấn chiếm ra đường công cộng (11,2m²) theo quy định của pháp luật. Bà Phạm Thị M có nghĩa vụ cung cấp các tài liệu cần thiết và thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Về quyền kháng cáo bản án: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và bà Phạm Thị M có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án; ông Trần Quang T và Ủy ban nhân dân phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Về việc thi hành án: trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Hạ Long;
- THADS TP. Hạ Long;
- TAND T. Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án; Văn thư.

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

Nguyễn Thành Lâm