

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 71/2025/DS-ST
Ngày 16-4-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Kim Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Khel - ông Nguyễn Phước.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thuận là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 512/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P1; Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T, số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: - Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1994. Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ hiện trường. (vắng mặt)

- Ông Ngô Quang T, sinh năm 1997. Chức vụ: Nhân viên thu hồi nợ hiện trường. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số E, đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2024.

- Bị đơn: Bà Hà Thu T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số F, đường S, Khóm F,

Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

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

+ Bà Neàng Sây N, sinh năm 1999. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Tuấn P, sinh năm 2000. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: nhà không số gần nhà F đường P, Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 04/11/2024 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Ngô Quang T trình bày:

Bà Hà Thu T1 đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 – Chi nhánh S hợp đồng tín dụng số 0763/2023/HĐTDHM-OCB-CN ngày 26/10/2023, theo đó, hạn mức tín dụng tối đa là 775.000.000 đồng (bao gồm dư nợ của hợp đồng tín dụng số 0421/2023/HĐTDHM-OCB-CN ngày 19/6/2023, trong đó: hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 765.000.000 đồng và hạn mức mở thẻ tín dụng tối đa: 10.000.000 đồng và các hình thức khác theo quy định của pháp luật và O; thời hạn duy trì hạn mức là 24 tháng, kể từ ngày 26/10/2023, Ngân hàng đã giải ngân cho bà T1 nhận tổng số tiền là 775.000.000 đồng, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ số 0763.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 28/10/2023, số tiền vay 365.000.000 đồng; hình thức giải ngân: bằng tiền mặt; Mục đích vay: Vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh bao bì nilon, khăn giấy các loại. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; ngày đến hạn trả nợ: ngày 28/10/2024; lãi suất vay: 10%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 4, lãi suất có điều chỉnh, kỳ điều chỉnh đầu tiên ngày 28/01/2024. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn; lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 của tháng, gốc trả cuối kỳ. Từ ngày 28/7/2024 Ngân hàng điều chỉnh mức lãi suất là 10,9%/năm và áp dụng cho đến nay. Tính đến ngày 16/4/2025 khoản vay này đã quá hạn thanh toán, tuy nhiên bà T1 chỉ trả lãi được số tiền là 33.312.012 đồng, lãi phạt số tiền là 38.076 đồng; còn nợ tổng cộng vốn và lãi là 398.261.559 đồng (trong đó, nợ gốc: 365.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.207.988, lãi quá hạn: 27.795.000 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 258.571 đồng).

+ Khế ước nhận nợ số 0763.02/2023/KUNN- OCB-CN ngày 16/05/2024, số tiền vay 400.000.000 đồng; hình thức giải ngân: chuyển khoản; Mục đích vay: Vay

bổ sung vốn lưu động kinh doanh bao bì nilon, khăn giấy các loại. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; ngày đến hạn trả nợ: ngày 16/5/2025; lãi suất vay: 8%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 4, lãi suất có điều chỉnh, kỳ điều chỉnh đầu tiên ngày 16/8/2024. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn; lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 của tháng, gốc trả cuối kỳ. Từ ngày 16/8/2024 Ngân hàng điều chỉnh mức lãi suất là 10,9%/năm và áp dụng cho đến nay. Tính đến ngày 16/4/2025, bà T1 chỉ trả lãi được số tiền 12.843.836 đồng, lãi phạt: 48.332 đồng; còn nợ tổng cộng vốn và lãi là 424.825.704 đồng (trong đó, nợ gốc: 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 24.248.767 đồng; lãi chậm trả lãi: 576.937 đồng).

+ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số hợp đồng: 0829 ngày 06/12/2023: Hạn mức thẻ tín dụng: 10.000.000 đồng, lãi suất 33%/năm. Tính đến ngày 16/4/2025, tổng cộng vốn và lãi còn nợ là 15.018.708 đồng (trong đó, nợ gốc: 10.000.000 đồng, lãi trong hạn: 4.602.969 đồng, phí thường niên thẻ: 415.739 đồng).

Để đảm bảo cho tất cả khoản vay trên, bà T1 đã ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 - Chi Nhánh S 02 hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0421/2023/BĐ ngày 19/6/2023, số công chứng 709, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Sóc Trăng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 49,9m²; (trong đó: đất ở tại đô thị: 18,3m², đất trồng cây lâu năm: 31,6m²; thửa đất có 3m² đất CLN thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường T) tại thửa đất số: 200; tờ bản đồ số: 20; đất tọa lạc tại: ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DK 524362, số vào sổ: CS10434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 05/5/2023 cho bà Hà Thu T1 cho bà Hà Thu T1 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T1. Tại thời điểm nhận thế chấp, trên đất có căn nhà trệt, xây dựng hết đất, kết cấu: Khung bê tông cốt thép, vách tường gạch, nền gạch men, mái lợp tole, hàng rào sắt.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0763/2023/BĐ ngày 26/10/2023, số công chứng 1315, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Sóc Trăng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 53,0m²; (loại đất ở tại đô thị) tại thửa đất số: 275; tờ bản đồ số: 39; tọa lạc tại: Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 935761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2022, số vào sổ: CS02008, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Hà Thu T1 ngày 24/6/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T1. Tại thời điểm nhận thế chấp, trên đất có căn nhà 02 tầng; diện tích tầng trệt 47m², sàn lầu 47m²; Kết cấu: Khung BTCT, vách tường gạch, nền gạch men, sàn lầu lát tấm bê tông nhẹ, trần thạch cao, mái lợp tole. Hàng rào phía trước có chiều dài 6,1m; cao 2,4m; Kết cấu: Khung sắt hộp, cửa rào sắt hộp.

Đối với 02 căn nhà gắn liền trên 02 thửa đất này, do bà T1 chưa đăng ký quyền sở hữu nên khi thế chấp các bên không có mô tả cụ thể vào hợp đồng thế chấp nhưng giữa Ngân hàng với bà T1 có văn bản cam kết về việc bà T1 đồng ý thế chấp toàn nhà, công trình xây dựng trên đất cho Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0763/2023/HĐTDHM-OCB-CN ngày 26/10/2023; Khế ước nhận nợ số 0763.02/2023/KUNN-OCB-CN ngày 16/05/2024; Khế ước nhận nợ số 0763.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 28/10/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 06/12/2023.

Tính đến ngày 16/4/2025, tổng nghĩa vụ nợ của bà T1 tại Ngân hàng là 838.105.971 đồng (trong đó, nợ gốc: 775.000.000 đồng, lãi trong hạn 34.059.724 đồng; lãi quá hạn: 27.795.000 đồng, lãi chậm trả lãi: 835.508 đồng, phí thường niên thẻ là 415.739 đồng).

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Hà Thu T1 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 tổng số tiền vốn và lãi tính đến hết ngày 16/4/2025 là 838.105.971 đồng (trong đó, nợ gốc: 775.000.000 đồng, lãi trong hạn 34.059.724 đồng; lãi quá hạn: 27.795.000 đồng, lãi chậm trả lãi: 835.508 đồng, phí thường niên thẻ là 415.739 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 17/4/2025 cho đến khi bà T1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

2. Trường hợp bà T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền gốc và số lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau để thu hồi nợ:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0763/2023/BĐ ngày 26/10/2023, số công chứng 1315, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Sóc Trăng, gồm: quyền sử dụng đất diện tích 53,0m²; (loại đất ở tại đô thị) tại thửa đất số:

275; tờ bản đồ số: 39; tọa lạc tại: Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 935761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2022, số vào sổ: CS02008, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Hà Thu T1 ngày 24/6/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Hà Thu T1, chưa được công nhận quyền sở hữu gồm: căn nhà 02 tầng, diện tích tầng trệt 47m², sàn lầu 47m²; Kết cấu: Khung BTCT, vách tường gạch, nền gạch men, sàn lầu lát tấm bê tông nhẹ, trần thạch cao, mái lợp tole. Hàng rào phía trước có chiều dài 6,1m; cao 2,4m; Kết cấu: Khung sắt hộp, cửa rào sắt hộp. Hiện nhà và đất do bà N1 và ông P đang quản lý, sử dụng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0421/2023/BĐ ngày 19/6/2023/BĐ, số công chứng 709, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Sóc Trăng, gồm: quyền sử dụng đất diện tích 49,9m²; (trong đó: đất ở tại đô thị: 18,3m², đất trồng cây lâu năm: 31,6m²; thửa đất có 3m² đất CLN thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường T) tại thửa đất số: 200; tờ bản đồ số: 20; đất tọa lạc tại: ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DK 524362, số vào sổ: CS10434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 05/5/2023 cho bà Hà Thu T1 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T1, chưa được công nhận quyền sở hữu là căn nhà trệt; kết cấu: Khung BTCT, vách tường gạch, nền gạch men, mái lợp tole. Hiện nhà và đất do bà T1 đang quản lý, sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 05/02/2025, bị đơn bà Hà Thu T1 trình bày:

Bà T1 thừa nhận bà với Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 – Chi nhánh S đã ký hợp đồng tín dụng số 0763/2023/HĐTDHM-OCB-CN ngày 26/10/2023, theo đó, hạn mức tín dụng tối đa là 775.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức là 24 tháng, kể từ ngày 26/10/2023, Ngân hàng đã giải Ngân cho bà T1 nhận đủ số tiền 775.000.000 đồng theo:

+ Khế ước nhận nợ số 0763.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 28/10/2023, số tiền vay 365.000.000 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 0763.02/2023/KUNN- OCB-CN ngày 16/05/2024, số tiền vay 400.000.000 đồng.

+ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số hợp đồng: 0829 ngày 06/12/2023: Hạn mức thẻ tín dụng: 10.000.000 đồng.

Về lãi suất, thời hạn vay, mục đích vay và phương thức trả vốn và lãi như Ngân hàng trình bày là đúng.

Để đảm bảo cho tất cả khoản vay trên, bà T1 đã ký với Ngân hàng B hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0421/2023/BĐ ngày 19/6/2023, số công chứng 709, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Sóc Trăng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 49,9m²; (trong đó: đất ở tại đô thị: 18,3m², đất trồng cây lâu năm: 31,6m²; thửa đất có 3m² đất CLN thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường T) tại thửa đất số: 200; tờ bản đồ số: 20; đất tọa lạc tại: ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DK 524362, số vào sổ: CS10434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 05/5/2023 cho bà Hà Thu T1 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T1. Tại thời điểm nhận thế chấp, trên đất có căn nhà trệt, kết cấu: Khung bê tông cốt thép, vách tường gạch, nền gạch men, mái lợp tole. Hiện nhà và đất do bà T1 đang trực tiếp quản lý, do bà đi làm ăn xa nên nhà đang để trống, không có ai ở.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0763/2023/BĐ ngày 26/10/2023, số công chứng 1315, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Sóc Trăng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 53,0m²; (loại đất ở tại đô thị) tại thửa đất số: 275; Tờ bản đồ số: 39; tọa lạc tại: Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 935761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2022, số vào sổ: CS02008, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Hà Thu T1 ngày 24/6/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T1. Tại thời điểm nhận thế chấp, trên đất có căn nhà 02 tầng; diện tích tầng trệt 47m², sàn lầu 47m²; Kết cấu: Khung BTCT, vách tường gạch, nền gạch men, sàn lầu lát tấm bê tông nhẹ, trần thạch cao, mái lợp tole. Hàng rào phía trước có chiều dài 6,1m; cao 2,4m; Kết cấu: Khung sắt hộp, cửa rào sắt hộp. Khoảng tháng 7, 8/2024, bà T1 cho bà Neàng Sây N, sinh năm 1999 và ông Nguyễn Tuấn P, sinh năm: 2000 thuê để ở; giá thuê mỗi tháng là 2.000.000 đồng, trả tiền

thuê hàng tháng. Bà T1 không yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng thuê nhà giữa bà với bà N và ông P trong cùng vụ án này.

Đối với 02 căn nhà gắn liền trên 02 thửa đất này, do bà T1 chưa đăng ký quyền sở hữu nên khi thế chấp các bên không có mô tả cụ thể vào hợp đồng thế chấp nhưng giữa Ngân hàng với bà T1 có văn bản cam kết về việc bà T1 đồng ý thế chấp toàn bộ nhà, công trình xây dựng trên đất cho Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do việc làm ăn gặp khó khăn nên bà T1 không trả nợ cho Ngân hàng đúng theo cam kết được.

Bà T1 thừa nhận tạm tính đến ngày 29/10/2024, bà còn nợ Ngân hàng tổng số tiền vốn và lãi là 774.142.301 đồng (trong đó, nợ gốc: 765.000.000 đồng, nợ lãi: 9.142.301 đồng) và nợ thẻ: 12.500.000 đồng (trong đó, nợ gốc: 10.000.000 đồng, nợ lãi là 2.500.000 đồng) và bà đồng ý trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vốn và lãi nêu trên. Bà T1 đề nghị Ngân hàng xem xét đến ngày 05/6/2025, sẽ thanh toán tất nợ cho Ngân hàng. Trường hợp đến ngày 05/6/2025, bà không trả được nợ, thì bà T1 đồng ý để Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0421/2023/BĐ ngày 19/06/2023 và số 0763/2023/BĐ ngày 26/10/2023, cùng toàn bộ nhà, công trình xây dựng trên đất để thu hồi nợ.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Neàng Sây N và ông Nguyễn Tuấn P: Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ thông báo đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Giấy triệu tập; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng bà Neàng Sây N và ông Nguyễn Tuấn P không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:*

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, thực hiện đúng theo quy định

tại các điều 68; 70, 71 và 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Hà Thu T1; cư trú tại thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thanh toán số tiền vốn và lãi vay còn nợ là 838.105.971 đồng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Hà Thu T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Neàng Sây N và ông Nguyễn Tuấn P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà T1 trả số tiền gốc và lãi là 838.105.971 đồng, thấy rằng:

[3.1]. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất bà T1 đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 – Chi nhánh S Hợp đồng tín dụng số 0763/2023/HĐTDHM-OCB-CN ngày 26/10/2023, theo đó, hạn mức tín dụng tối đa là 775.000.000 đồng (bao gồm dư nợ của hợp đồng tín dụng số 0421/2023/HĐTDHM-OCB-CN ngày 19/6/2023, trong đó: hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa là 765.000.000 đồng và hạn mức mở thẻ tín dụng tối đa: 10.000.000 đồng và các hình thức khác theo quy định của pháp luật và O); thời hạn duy trì hạn mức là

24 tháng, kể từ ngày 26/10/2023, Ngân hàng đã giải ngân cho bà T1 nhận tổng số tiền là 775.000.000 đồng, theo:

+ Khế ước nhận nợ số 0763.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 28/10/2023, số tiền vay 365.000.000 đồng; hình thức giải ngân: bằng tiền mặt; Mục đích vay: Vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh bao bì nilon, khăn giấy các loại. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; ngày đến hạn trả nợ: ngày 28/10/2024; lãi suất vay: 10%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 4, lãi suất có điều chỉnh, kỳ điều chỉnh đầu tiên ngày 28/01/2024. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn; lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 của tháng, gốc trả cuối kỳ.

+ Khế ước nhận nợ số 0763.02/2023/KUNN- OCB-CN ngày 16/05/2024, số tiền vay 400.000.000 đồng; hình thức giải ngân: chuyển khoản; Mục đích vay: Vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh bao bì nilon, khăn giấy các loại. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; ngày đến hạn trả nợ: ngày 16/5/2025; lãi suất vay: 8%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 4, lãi suất có điều chỉnh, kỳ điều chỉnh đầu tiên ngày 16/8/2024. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn; lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 của tháng, gốc trả cuối kỳ.

+ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số hợp đồng: 0829 ngày 06/12/2023: Hạn mức thẻ tín dụng: 10.000.000 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết không phải chứng minh.

[3.2] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng số 0763/2023/HĐTDHM-OCB-CN ngày 26/10/2023, các giấy nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số hợp đồng: 0829 ngày 06/12/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 - Chi nhánh S giao kết hợp đồng với bà T1 thông qua người đại diện hợp pháp của Ngân hàng, hợp đồng được lập thành văn bản các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận nên hình thức hợp đồng hợp pháp. Các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối ép buộc và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nên có hiệu lực và buộc các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng.

[3.3]. Bà T1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền vốn vay là 775.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0763/2023/HĐTDHM-OCB-CN ngày 26/10/2023, các giấy nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số hợp đồng: 0829 ngày 06/12/2023 từ Ngân hàng. Tuy nhiên, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và vốn cho Ngân hàng theo như thỏa thuận. Do đó, ngân hàng đã chấm dứt cho vay, chấm dứt quyền sử dụng thẻ, thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Điều 10 Hợp đồng tín dụng và Điều 14, 15 của Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng. Đồng thời, yêu cầu bà T1 thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vốn vay còn nợ tính đến ngày 16/4/2025 là 775.000.000.000 đồng là có căn cứ, được Tòa án chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu trả lãi của nguyên đơn:

- Khế ước nhận nợ ngày 28/10/2023, lãi suất vay 10%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 4, lãi suất có điều chỉnh, kỳ điều chỉnh đầu tiên ngày 28/01/2024; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Từ ngày 28/7/2024, Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất là 10,9%/năm và áp dụng cho đến nay.

- Khế ước nhận nợ ngày 16/05/2024, lãi suất vay 8%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 4, lãi suất có điều chỉnh, kỳ điều chỉnh đầu tiên ngày 16/8/2024; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Từ ngày 16/8/2024, Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất là 10,9%/năm và áp dụng cho đến nay.

- Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, lãi suất trong hạn là 33%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và áp dụng cho đến nay.

Xét thấy, mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng 2010; Do bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả vốn và lãi theo thỏa thuận của hợp đồng nên Ngân hàng đã chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn và chuyển khoản vay đã quá hạn thanh toán, khoản vay thẻ tín dụng của bà T1 sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn là phù hợp quy định tại Điều 9 Hợp đồng tín dụng; Điều 14, 15 của Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng mà hai bên đã ký kết và khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao. Nay Ngân hàng yêu

cầu bà T1 thanh toán toàn bộ số tiền lãi còn nợ tính đến hết ngày 16/4/2025 là 62.690.233 đồng (gồm: lãi trong hạn 34.059.724 đồng; lãi quá hạn: 27.795.000 đồng, lãi chậm trả lãi: 835.508 đồng) và số tiền lãi nêu trên Ngân hàng đã tính đúng nên được chấp nhận.

[3.5] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu bà T1 thanh toán số tiền phí thường niên quản lý thẻ là 415.739 đồng, thấy rằng, tại Điều 9 của Điều khoản và điều kiện phát hành thẻ quy định “Phí thường niên thẻ là phí quản lý thẻ và Chủ thẻ có trách nhiệm thanh toán đầy đủ theo biểu phí dịch vụ thẻ OCB có hiệu lực”. Do bà T1 chưa thanh toán số tiền này cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu bà T1 thanh toán số tiền phí thường niên quản lý thẻ là 415.739 đồng là có căn cứ, được chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền vốn, lãi và phí mà bị đơn bà T1 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng tính đến hết ngày 16/4/2025 là 838.105.971 đồng.

[4]. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn, thấy rằng:

[4.1]. Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn với bị đơn được lập thành văn bản, có công chứng hợp đồng, các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết nên về hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013. Ngoài ra, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm nên có hiệu lực và buộc các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo hợp đồng.

[4.2] Theo Điều 1 và Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0421/2023/BĐ ngày 19/6/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0763/2023/BĐ ngày 26/10/2023 thì bà T1 dùng quyền sử dụng đất diện tích 53,0m²; (loại đất ở tại đô thị) tại thửa đất số: 275; tờ bản đồ số: 39; tọa lạc tại: Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 935761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2022, số vào sổ: CS02008, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Hà Thu T1 ngày 24/6/2022 và quyền sử dụng đất diện tích 49,9m²; (trong đó: đất ở tại đô thị: 18,3m², đất trồng cây lâu năm: 31,6m²;

thửa đất có 3m² đất CLN thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường T) tại thửa đất số: 200; tờ bản đồ số: 20; đất tọa lạc tại: ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DK 524362, số vào sổ: CS10434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 05/5/2023 cho bà Hà Thu T1 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để bảo đảm cho tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ mà bà T1 phải trả cho Ngân hàng kể cả nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt và bồi thường thiệt hại, các loại phí, lệ phí và các khoản bồi hoàn phát sinh,... nên có căn cứ để xác định Hợp đồng thế chấp nêu trên là để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của bà T1.

[4.3]. Đối với tài sản gắn liền trên đất:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất trên thửa đất số: 275; tờ bản đồ số: 39; tọa lạc tại: Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có căn nhà 02 tầng, diện tích tầng trệt 47m², sàn lầu 47m²; Kết cấu: Khung BTCT, vách tường gạch, nền gạch men, sàn lầu lát tấm bê tông nhẹ, trần thạch cao, mái lợp tole. Hàng rào phía trước có chiều dài 6,1m; cao 2,4m; Kết cấu: Khung sắt hộp, cửa rào sắt hộp và trên thửa đất số: 200; tờ bản đồ số: 20; đất tọa lạc tại: ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có căn nhà trệt; kết cấu: Khung bê tông cốt thép, vách tường gạch, nền gạch men, mái lợp tole và cổng rào bằng sắt. Hai căn nhà này và toàn bộ công trình có trên đất thuộc quyền sở hữu của bà T1 nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2024, bị đơn bà T1 vắng mặt, cổng rào và cửa căn nhà có trên thửa đất số: 200; tờ bản đồ số: 20; đất tọa lạc tại: ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đóng kín nên Tòa án không thể ghi nhận diện tích căn nhà được.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự 2015: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Tại Điều 2 các hợp đồng thế chấp trên quy định *“Phần công trình, diện tích cải tạo, đầu tư, xây dựng thêm và các tài sản khác gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp”* và khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010: *“Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín*

dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật” và tại biên bản ghi lời khai ngày 05/02/2025, bà T1 cũng đồng ý đến ngày 05/6/2025, nếu bà không trả được nợ, thì bà T1 đồng ý để Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0421/2023/BĐ ngày 19/06/2023 và số 0763/2023/BĐ ngày 26/10/2023 và cùng toàn bộ nhà, công trình xây dựng trên đất để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng yêu cầu trường hợp bà T1 không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Xét thấy, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2024 của Tòa án thể hiện, tài sản thế chấp là thửa đất số 275; tờ bản đồ số 39 và căn nhà 02 tầng gắn liền trên đất tọa lạc tại: Khóm D, Phường H, thành phố S do bà Neàng Sây N và ông Nguyễn Tuấn P đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó, trường hợp bà T1 không có khả năng trả nợ và Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì buộc bà N và ông P có trách nhiệm giao tài sản thế chấp cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[5] Đối với hợp đồng thuê nhà giữa bà N, ông P và bà Hà Thu T1 do các bên không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét. Trường hợp giữa bà T1 với bà N, ông P có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[6] Như đã phân tích trên, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 bà T1 phải chịu số tiền là 1.500.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 đã tạm ứng trước nên sau khi bà T1 giao nộp thì hoàn trả cho Ngân hàng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Bị đơn bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 37.143.179 đồng theo quy định khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12

năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

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 157, Điều 158, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng 2010 và Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

- Điều 317, Điều 318, Điều 319, Khoản 1 Điều 325, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P1:

- Buộc bà Hà Thu T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 tổng số tiền vốn và lãi tính đến hết ngày 16/4/2025 là 838.105.971 đồng (trong đó, nợ gốc: 775.000.000 đồng, lãi trong hạn 34.059.724 đồng; lãi quá hạn: 27.795.000 đồng, lãi chậm trả lãi: 835.508 đồng, phí thường niên thẻ là 415.739 đồng).

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Hà Thu T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo **các** Hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành án xong. 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.

- Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Hà Thu T1 không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0421/2023/BĐ ngày 19/6/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0763/2023/BĐ ngày 26/10/2023, để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 49,9m²; (trong đó: đất ở tại đô thị: 18,3m², đất trồng cây lâu năm: 31,6m²; thửa đất có 3m² đất CLN thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường T) tại thửa đất số: 200; tờ bản đồ số: 20; đất tọa lạc tại: ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DK 524362, số vào sổ: CS10434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 05/5/2023 cho bà Hà Thu T1; cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là căn nhà trệt; kết cấu: Khung bê tông cốt thép, vách tường gạch, mái lợp tole và hàng rào sắt (chưa được công nhận quyền sở hữu). Nhà và đất do bà Hà Thu T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 53,0m²; (loại đất ở tại đô thị) tại thửa đất số: 275; Tờ bản đồ số: 39; tọa lạc tại: Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 935761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2022, số vào sổ: CS02008, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Hà Thu T1 ngày 24/6/2022; cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là căn nhà 02 tầng; diện tích tầng trệt 47m², sàn lầu 47m²; Kết cấu: Khung BTCT, vách tường gạch, nền gạch men, sàn lầu lát tấm bê tông nhẹ, trần thạch cao, mái lợp tole. Hàng rào phía trước có chiều dài 6,1m; cao 2,4m; Kết cấu: Khung sắt hộp, cửa rào sắt hộp (chưa được công nhận quyền sở hữu). Nhà và đất do bà Neàng Sây N và ông Nguyễn Tuấn P đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

2. Trường hợp bà T1 không có khả năng trả nợ và Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì buộc bà Neàng Sây N và ông Nguyễn Tuấn P có trách nhiệm giao nhà và đất tại thửa đất số: 275; tờ bản đồ số: 39; tọa lạc tại: Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 935761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2022, số vào sổ: CS02008, cập nhật biến động chuyển

nhượng cho bà Hà Thu T1 ngày 24/6/2022 cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Hà Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 37.143.179 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.483.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008601 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thu T1 phải chịu số tiền là 1.500.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 đã tạm ứng trước nên sau khi bà T1 giao nộp thì hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, Điều 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- Lưu HSVA.

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

Lâm Thị Kim Hằng