

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỮU LŨNG
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST
Ngày 19-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Công Thanh.
- Ông Đặng Xuân Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Mã Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 08/2024/TLST-KDTM ngày 18 tháng 12 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXXST-KDTM ngày 15 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2025/QĐST-KDTM ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần X, địa chỉ trụ sở: Số 108, đường Đ, phường N, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng Q, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần X – Chi nhánh Y (văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024). Vắng mặt.

Người được ủy quyền lại:

1. Ông Nguyễn Khắc L, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần X – Chi nhánh Y. Vắng mặt.

2. Ông Hoàng Trung K, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tổng hợp, Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần X – Chi nhánh Y. Có mặt.

3. Ông Vũ Thành T, chức vụ: Cán bộ thu nợ phòng Tổng hợp, Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần X – Chi nhánh Y. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 35, đường L, phường V, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn (văn bản uỷ quyền số 59/UQ-CNLS-TH ngày 01/10/2024).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phùng Thế T, sinh năm 1987. Vắng mặt.

2. Bà Vy Thị Th, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

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

1. Ông Vi Văn L1, sinh năm 1961. Vắng mặt.

2. Bà Triệu Thị Ng, sinh năm 1958. Vắng mặt.

3. Anh Vi Văn H1, sinh năm 1988. Vắng mặt.

4. Anh Vi Văn H2, sinh năm 1981. Vắng mặt.

5. Anh Vi Văn H3, sinh năm 1983. Vắng mặt.

6. Ông Vi Văn P, sinh năm 1969. Vắng mặt.

7. Bà Lương Thị Ch, sinh năm 1958. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

8. Ông Hoàng Văn H4, sinh năm 1966. Vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1970. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Khu E, thị trấn F, huyện F, tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2024, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X (sau đây gọi tắt là Ngân hàng X; Ngân hàng) trình bày:

Năm 2023, Ngân hàng X đã ký 02 hợp đồng tín dụng với ông Phùng Thế T và người liên đới bà Vy Thị Th; 01 hợp đồng phát hành thẻ tín dụng với ông Phùng Thế T, cụ thể:

1. Khoản vay thứ nhất: Hợp đồng cho vay số 10032023-HĐCVTL/NHCT200-T***TH*** ký ngày 14/3/2023 (sau đây gọi tắt là *Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/3/2023*), có nội dung: Bên vay là ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th; số tiền cho vay: 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng); Mục đích vay vốn: Giải ngân nguồn vốn mà khách hàng đã huy động khác để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; Thời hạn cho vay: 240 tháng; Lãi suất cho vay: Ghi trên từng Giấy nhận nợ; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Thanh toán lãi và gốc: Ngày 25 hàng tháng; Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn

đối với phần dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; ngày giải ngân: 15/3/2023.

Ngày 26/3/2024, ông Phùng Thế T vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên Ngân hàng đã chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay này căn cứ theo điểm a, khoản 9.1, Điều 9, Phần 2 của Hợp đồng cho vay do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

2. Khoản vay thứ hai: Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023-HĐCVHM/NHCT200-PHUNGTHET*** ký ngày 28/02/2023 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 13032023-VBSĐBS-HĐCVHM/NHCT200-PHUNGTHET*** ngày 13/3/2023 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023*), có nội dung: Bên vay là ông Phùng Thế T; Người có nghĩa vụ liên đới trả nợ là bà Vy Thị Th; Hạn mức cho vay: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh Dịch vụ cơ khí tổng hợp, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng (đá xẻ, nhựa, thạch cao, sơn tường, thiết bị điện nước); Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng (đến ngày 28/02/2024); Thời hạn cho vay: Ghi trên từng Giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay: Ghi trên từng Giấy nhận nợ; Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức; Thanh toán lãi: Ngày 25 hàng tháng theo Khoản 3.1, Điều 3 Hợp đồng tín dụng; Thanh toán gốc: Ghi trên từng giấy nhận nợ và theo Khoản 3.2, Điều 3 Hợp đồng tín dụng; Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn đối với phần dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày 06, 15 và 26/3/2024, ông Phùng Thế T vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo Khoản 3.1, Khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng cho vay hạn mức và lần lượt các Giấy nhận nợ số 05 ngày 06/9/2023, số 06 ngày 15/9/2023, số 07 ngày 26/9/2023.

3. Khoản vay thứ ba: Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng số 01.T***.2023 ngày 06/9/2023 và Phụ lục Hợp đồng, các điều khoản và điều kiện thẻ tín dụng kèm theo (*Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thẻ tín dụng*), có nội dung: Bên vay (sử dụng thẻ) là ông Phùng Thế T; Hạn mức tín dụng của thẻ: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng); Mục đích vay vốn: Phục vụ tiêu dùng; Thời hạn duy trì hạn mức thẻ tín dụng: 60 tháng (từ ngày 06/09/2023 đến ngày 06/09/2028); Lãi suất thẻ tín dụng: 18,5%/năm; Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức thẻ tín dụng; Thanh toán lãi và gốc: Hàng tháng thanh toán tối thiểu ghi trên sao kê (5% tổng dư nợ chót tại kỳ sao kê) hoặc thanh toán toàn bộ dư nợ trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được sao kê (ngày sao kê là ngày 10 hàng tháng). Lãi suất phạt đối với số tiền chậm thanh toán (tính trên số tiền thanh toán tối thiểu): Nợ quá hạn dưới 30 ngày: 3%/năm; Nợ quá hạn từ 30 - 60 ngày: 4%/năm; Nợ quá hạn từ 60 - 90 ngày: 6%/năm; Nợ quá hạn từ 90 - 120 ngày: 4%/năm; Nợ quá hạn trên 120 ngày: 4%/năm. Ngày 15/9/2023, ông Phùng Thế T đã được ngân hàng cấp thẻ, mã pin và kích hoạt thẻ.

Ngày 06/7/2024, ông Phùng Thế T vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Điều 4, Phần Các điều khoản và điều kiện thẻ tín

dụng của Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng số 01.T***.2023 ngày 06/9/2023.

Đối với khoản vay thứ nhất: Việc cho vay có bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số CX616079/2023/HĐBĐ/NHCT200-PHUNGTHET*** ký ngày 13/3/2023 giữa Ngân hàng X – Chi nhánh Y và ông Phùng Thế T; số chứng thực 03, quyền số 01/HĐ,GD ngày 13/3/2023, với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, diện tích 358m²; mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn (110m²), đất trồng cây lâu năm (248m²); thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 616079, số vào sổ cấp GCN: CS-00560 cấp ngày 29/10/2020 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Minh T; những thay đổi sau khi cấp GCN: Ngày 09/03/2023: Chuyển nhượng cho ông Phùng Thế T theo hồ sơ số 001018.CN.001. Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Tài sản thế chấp đã đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 13/3/2023. Bà Vy Thị Th cam kết tài sản này là tài sản riêng của ông Phùng Thế T theo Văn bản cam kết tài sản riêng chứng thực ngày 07/03/2023 tại UBND xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Đối với khoản vay thứ hai: Việc cho vay có bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số DC395123/2023/HĐBĐ/NHCT200-PHUNGTHET*** ký ngày 24/02/2023 giữa Ngân hàng X – Chi nhánh Y và ông Phùng Thế T; số chứng thực 36, quyền số 01/2023 SCT/HĐ,GD ngày 24/02/2023, với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 174, tờ bản đồ số 126, diện tích 634,4m²; mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn (100m²), đất trồng cây lâu năm (534,4m²); thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 395123, số vào sổ cấp GCN: CS-01329 cấp ngày 23/11/2021 mang tên ông Phùng Thế T. Đất có địa chỉ tại thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Tài sản thế chấp đã đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 27/02/2023. Bà Vy Thị Th cam kết tài sản này là tài sản riêng của ông Phùng Thế T theo Văn bản cam kết tài sản riêng chứng thực ngày 24/02/2023 tại UBND xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Đối với khoản vay thứ ba không có bảo đảm bằng tài sản.

Từ khi các khoản nợ quá hạn trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi, tạo điều kiện cho ông Phùng Thế T có thêm thời gian thu xếp trả nợ. Tuy nhiên, ông Phùng Thế T đều không thực hiện đúng theo các nội dung đã cam kết. Ngày 01/02/2024 và các ngày 01, 07, 13, 28/3/2024, Ngân hàng đã gửi các thông báo về việc khoản vay quá hạn cho ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th. Ngày 07 và 31/5/2024, Ngân hàng đã gửi Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ vay cho ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th. Trong nhiều lần làm việc tiếp theo, ông Phùng Thế T cũng không trả được nợ cho Ngân hàng.

Đối với khoản vay thứ nhất, theo Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/3/2023, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/6/2025), ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.952.733.254 đồng, trong đó nợ gốc 1.710.000.000 đồng; lãi vay trong hạn 238.340.395 đồng; lãi quá hạn 4.392.859 đồng.

Đối với khoản vay thứ hai, theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/6/2025), ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.177.425.667 đồng, trong đó nợ gốc 1.000.000.000 đồng; lãi vay trong hạn 120.726.989 đồng; lãi quá hạn 56.698.678 đồng.

Đối với khoản vay thứ ba, theo Hợp đồng thẻ tín dụng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/6/2025), ông Phùng Thế T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 52.674.441 đồng, trong đó nợ gốc 42.401.038 đồng; lãi vay 9.347.709 đồng; phí phạt chậm thanh toán 925.694 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng X toàn bộ số tiền còn nợ của Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/03/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023, với tổng số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/6/2025) là: 3.130.158.921 đồng, trong đó nợ gốc là 2.710.000.000 đồng; lãi vay trong hạn là 359.067.384 đồng; lãi phạt nợ gốc quá hạn là 61.091.537 đồng.

- Buộc ông Phùng Thế T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X toàn bộ số tiền còn nợ của Hợp đồng thẻ tín dụng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/6/2025) với số tiền là 52.674.441 đồng, trong đó nợ gốc là 42.401.038 đồng; lãi vay là 9.347.709 đồng; phí phạt chậm thanh toán là 925.694 đồng.

Ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/03/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023 trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi thi hành án xong theo quy định của pháp luật.

Ông Phùng Thế T phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh (lãi vay, phí phạt chậm thanh toán) cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng thẻ tín dụng, trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi thi hành án xong theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11 – Bản đồ địa chính xã L, diện tích 358,0 m², có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16,

A17, A18 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 616079, số vào sổ cấp GCN: CS-00560 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 29/10/2020 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Minh T. Tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” thể hiện: Ngày 09/3/2023, chuyển nhượng cho ông Phùng Thế T theo hồ sơ số 001018.CN.001, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: CX616079/2023/HĐBĐ/NHCT200-PHUNGTHET***, được UBND xã L chứng thực ngày 13/3/2023 giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Y và ông Phùng Thế T.

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 174, tờ bản đồ số 126 – Bản đồ địa chính xã M, diện tích 634,4 m², có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 395123, số vào sổ cấp GCN: CS-01329 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 23/11/2021 mang tên ông Phùng Thế T, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: DC395123/2023/HĐBĐ/NHCT200-PHUNGTHET***, được UBND xã M chứng thực ngày 24/02/2023 giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Y và ông Phùng Thế T.

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của diện tích 6m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 11 – Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 23.1, có vị trí đỉnh thửa: A13, A20, A21, A22, A14 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của diện tích 14m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11 – Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 20.1, có vị trí đỉnh thửa: A11, A19, A20, A13, A12 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của diện tích 71,6m² thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ số 11 – Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 287.1, có vị trí đỉnh thửa: A16, A15, A14, A22, A23, A24 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

- Tài sản bảo đảm sau khi đã xử lý để thu hồi nợ nếu không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/03/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023; ông Phùng Thế T có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế tín dụng cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

+ Đối với diện tích 15,3m² thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11– Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 19.1, có vị trí đỉnh thửa: A3, A4, A5, A6 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp), ngân hàng X không yêu cầu xử lý đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với diện tích đất này; đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử đối với phần diện tích đất này.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết, bị đơn ông Phùng Thế T trình bày: Năm 2023, ông Phùng Thế T có đăng ký hộ kinh doanh Phùng Thế T, với ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ cơ khí tổng hợp, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng (đá xẻ, nhựa, thạch cao, sơn tường, thiết bị điện nước) và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 14K8008584 cấp ngày 01/02/2023. Ông Phùng Thế T thừa nhận năm 2023, Ngân hàng X đã cho ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th vay tiền theo 03 Hợp đồng tín dụng nêu trên là đúng. Đối với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông Phùng Thế T hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến phản đối gì. Tuy nhiên, do hiện nay ông Phùng Thế T đang gặp khó khăn về kinh tế nên chưa có điều kiện để trả nợ cho ngân hàng.

Đối với bị đơn bà Vy Thị Th: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Vy Thị Th biết việc Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản; tuy nhiên, bà Vy Thị Th không có mặt theo giấy triệu tập, thông báo hòa giải, mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần. Kết quả xác minh tại nhà ông Phùng Thế L (bố đẻ ông Phùng Thế T) thể hiện: Hiện nay, ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th vẫn đang cư trú và sinh sống tại thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Bà Vy Thị Th đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác của Tòa án nhưng do con bị mắc bệnh hiểm nghèo (ung thư não ác tính), bà Vy Thị Th thường xuyên vắng nhà để đưa con đi điều trị bệnh tại Hà Nội nên không đến Tòa án để làm việc được.

Trong quá trình giải quyết, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn L1, bà Triệu Thị Ng, anh Vi Văn H1, anh Vi Văn H2, anh Vi Văn H3 trình bày: Theo kết quả trích đo do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp, có một phần diện tích đất ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th đang quản lý, sử dụng nằm trong thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11 (ký hiệu trên mảnh trích đo là thửa tạm số 19.1, diện tích 15,3m²); thửa đất này, hộ ông Vi Văn L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) lần đầu vào năm 2001, sau đó đã được cấp đổi vào năm 2020. Đối với thửa tạm số 19.1, diện tích 15,3m², ông Vi Văn L1, bà Triệu Thị Ng, anh Vi Văn H1, anh Vi Văn H2 và anh Vi Văn H3 đều không nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản đối với thửa tạm số 19.1, diện tích 15,3m² trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ.

Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn Pét trình bày: Theo kết quả trích đo do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp, có một phần diện tích đất ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th đang quản lý, sử dụng

nằm trong thửa đất số 23, tờ bản đồ số 11 (ký hiệu trên mảnh trích đo là thửa tạm số 23.1, diện tích 6,0m²); thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số CD 013668 ngày 17/02/2017 mang tên ông Vi Văn P. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông Vi Văn P vẫn sử dụng đất ổn định, lâu dài, không xảy ra tranh chấp gì về tứ cận tiếp giáp của thửa đất. Ranh giới giữa đất của ông Vi Văn P với đất của ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th được hai bên thống nhất xác định, không có tranh chấp. Ông Vi Văn P nhất trí để Ngân hàng xử lý đất và tài sản trên đất (ký hiệu trên mảnh trích đo là thửa tạm số 23.1, diện tích 6,0m²) trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ. Ông Vi Văn P cam kết không có khiếu kiện gì, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc xử lý thửa tạm số 23.1, diện tích 6,0m² và các tài sản trên đất.

Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Ch trình bày: Theo kết quả trích đo do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp, có một phần diện tích đất ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th đang quản lý, sử dụng nằm trong thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11 (ký hiệu trên mảnh trích đo là thửa tạm số 20.1, diện tích 14,0m²); thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp GCNQSDĐ số O 212189 ngày 25/8/1999 mang tên ông Nguyễn Văn N (chồng của bà Lương Thị Ch); ngày 08/12/2010, người sử dụng đất được đổi tên thành bà Lương Thị Ch. Quá trình quản lý, sử dụng đất, bà Lương Thị Ch vẫn sử dụng đất ổn định, lâu dài, không xảy ra tranh chấp gì về tứ cận tiếp giáp của thửa đất. Ranh giới giữa đất của bà Lương Thị Ch với đất của ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th được hai bên thống nhất xác định, không có tranh chấp. Bà Lương Thị Ch nhất trí để ngân hàng xử lý đất và tài sản trên đất (ký hiệu trên mảnh trích đo là thửa tạm số 20.1, diện tích 14,0m²) trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ. Bà Lương Thị Ch cam kết không có khiếu kiện gì, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc xử lý thửa tạm số 20.1, diện tích 14,0m² và các tài sản trên đất.

Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Theo kết quả trích đo do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp, có một phần diện tích đất ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th đang quản lý, sử dụng nằm trong thửa đất số 287, tờ bản đồ số 11 (ký hiệu trên mảnh trích đo là thửa tạm số 287.1, diện tích 71,6m²). Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số CV 573648 ngày 27/5/2020 mang tên bà Nguyễn Thị L, ông Hoàng Văn H4. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 vẫn sử dụng đất ổn định, lâu dài, không xảy ra tranh chấp gì về tứ cận tiếp giáp của thửa đất. Ranh giới giữa đất của ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 với phần đất có ngôi nhà 03 tầng của ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th (trước đây là của gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Minh T) được hai bên thống nhất xác định, không có tranh chấp về ranh giới đất. Về nguồn gốc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, khoảng năm 2020, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Minh T với giá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng); tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất không có tài sản gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Minh T đã xây dựng

ngôi nhà 03 tầng và nhà quây tôn trên đất. Khi xây dựng, vợ chồng ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Minh T đã thực hiện việc cắm mốc, xác định ranh giới hai thửa đất liền kề. Kể từ khi chuyển nhượng thửa đất số 293 đến nay, gia đình ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 và gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Minh T không có bất kỳ tranh chấp đất đai gì liên quan đến việc xác định ranh giới các thửa đất. Việc ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Minh T xây dựng ngôi nhà 03 tầng và nhà quây tôn trên đất, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 không có ý kiến phản đối gì. Do vậy, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 nhất trí để ngân hàng xử lý đất và tài sản trên đất (ký hiệu trên mảnh trích đo là thửa tạm số 287.1, diện tích 71,6m²) trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ. Ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 cam kết không có khiếu kiện gì, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc xử lý thửa tạm số 287.1, diện tích 71,6m² và các tài sản trên đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng, quan điểm đề nghị giải quyết vụ án như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 16, 19, 117, 118, 119, 299, 318, 325, 463, 465, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2017; Điều 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 2 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (đã được sửa đổi, bổ sung) và các khoản 2, 3 Điều 2 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Buộc ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th phải thực hiện nghĩa vụ liên đới hoàn trả khoản tiền vay của Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/3/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/2/2023 và tiền lãi trên nợ gốc trong hạn và nợ gốc quá hạn tính đến ngày xét xử.

- Buộc ông Phùng Thế T phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc của Hợp đồng thế tín dụng và lãi, phí phạt chậm thanh toán tính đến ngày xét xử.

- Buộc ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th tiếp tục thực hiện nghĩa vụ liên

đối thanh toán cho ngân hàng khoản tiền lãi suất phát sinh của Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/3/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ.

- Buộc ông Phùng Thế T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền lãi suất phát sinh của Hợp đồng thế tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ.

Khi giao kết Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/3/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023, bên vay là ông Phùng Thế T và người liên đới bà Vy Thị Th đã ký 02 hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, do vậy: Trường hợp không thực hiện được việc trả nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Nếu tài sản đã xử lý không đủ để trả nợ, bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết các diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các thửa đất liền kề của thửa đất số 293, tờ bản đồ 11- Bản đồ địa chính xã L là ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện, Tòa án chưa thụ lý nên không đưa ra ý kiến giải quyết.

Về án phí và chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử buộc các bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo phần tiền phải trả và phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, diện tích 358m² và thửa đất số 174, tờ bản đồ số 126, diện tích 634,4m², còn chi phí thẩm định các thửa đất ngoài thửa đất 293 và thửa đất số 174 thì nguyên đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th và nguyên đơn Ngân hàng X đã ký 03 hợp đồng tín dụng với mục đích vay khác nhau, trong đó có mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh dịch vụ cơ khí tổng hợp, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng. Ngân hàng X là pháp nhân thương mại, hoạt động vì mục đích lợi nhuận; ông Phùng Thế T có đăng ký hộ kinh doanh và đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 14K8008584 cấp ngày 01/02/2023. Khi ký kết hợp đồng, bên vay và bên cho vay đều có mục đích lợi nhuận; vì vậy quan hệ pháp luật ban đầu được xác định theo yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc vụ án kinh doanh thương mại, quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do quá trình thụ lý giải quyết, phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm nên cần xác định bổ sung quan hệ pháp luật đó là tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định pháp luật.

[2] Các bị đơn ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th đều cư trú tại thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; tài sản thế chấp là bất động sản đều có địa chỉ tại

huyện H, tỉnh Lạng Sơn; tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng được thực hiện tại huyện H, tỉnh Lạng Sơn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng X có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các bị đơn ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th vắng mặt, không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và phiên tòa đã mở đến lần thứ hai. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng tín dụng, thấy rằng: Về chủ thể giao kết hợp đồng, tại thời điểm xác lập các hợp đồng, bên cho vay là tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp; bên vay ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th là người có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự nên có quyền tự thỏa thuận, giao kết hợp đồng, phù hợp quy định tại Điều 2 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (đã được sửa đổi, bổ sung) và các khoản 2, 3 Điều 2 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng (đã được sửa đổi, bổ sung).

[5] Về nội dung hợp đồng đã thể hiện đầy đủ thỏa thuận giữa các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích vay, lãi suất, phương thức cho vay, quyền và nghĩa vụ của các bên. Hợp đồng được thể hiện bằng văn bản; có chữ ký của bên cho vay và bên vay tại các trang; bên cho vay đã đóng dấu giáp lai và đóng dấu tại cuối trang theo đúng quy định pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, có căn cứ khẳng định các hợp đồng tín dụng được ký kết bởi các chủ thể đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự; có nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức và nội dung phù hợp với quy định của các Điều 117, 118, 119, 398, 463, 466 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, Điều 103, khoản 3 Điều 209, khoản 2 Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024 nên đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

[7] Về thực hiện hợp đồng, sau khi xác lập các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng X đã thực hiện việc giải ngân và phát hành thẻ tín dụng theo các hợp đồng đã ký kết. Bị đơn ông Phùng Thế T cũng thừa nhận đã ký 03 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng X nhưng không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ do đang gặp khó khăn về kinh tế. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo và làm việc trực tiếp, yêu cầu ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng. Tuy nhiên, ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, cố tình không hợp tác, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, gây khó khăn cho công tác thu hồi vốn và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng.

[8] Đối với khoản vay thứ nhất, theo Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/3/2023, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/6/2025), ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là **1.952.733.254 đồng**, trong đó nợ gốc là 1.710.000.000 đồng; lãi vay trong hạn là 238.340.395 đồng; lãi quá hạn là 4.392.859 đồng.

[9] Đối với khoản vay thứ hai, theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/6/2025), ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là **1.177.425.667 đồng**, trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng; lãi vay trong hạn là 120.726.989 đồng; lãi quá hạn là 56.698.678 đồng.

[10] Đối với khoản vay thứ ba, theo Hợp đồng thẻ tín dụng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/6/2025), ông Phùng Thế T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là **52.674.441 đồng**, trong đó nợ gốc là 42.401.038 đồng; lãi vay là 9.347.709 đồng; phí phạt chậm thanh toán là 925.694 đồng.

[11] Đối chiếu với quy định tại điểm f mục 7.02 Điều 7 Phần 1: Điều kiện, điều khoản riêng; Điều 9 Phần 2: Điều kiện, điều khoản chung của Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/3/2023; mục 9.1 Điều 9 Phần 2: Điều kiện, điều khoản chung của Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/2/2023 thì bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng là vi phạm. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nợ gốc của Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/3/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023; ông Phùng Thế T phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc của Hợp đồng thẻ tín dụng.

[12] Đối với yêu cầu về lãi suất của nguyên đơn, nhận thấy số tiền lãi trong hạn được tính theo đúng thỏa thuận lãi suất trong hợp đồng. Đối với yêu cầu tính lãi suất quá hạn, phí phạt chậm thanh toán tại các hợp đồng tín dụng, các bên đã tự nguyện thỏa thuận về mức lãi suất quá hạn, phí phạt chậm thanh toán, phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, Điều 103, khoản 3 Điều 209, khoản 2 Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024).

[13] Ngoài ra, việc Ngân hàng yêu cầu các bị đơn phải tiếp tục trả lãi suất kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng là phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, trong đó quy định: *“Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”*. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn đối với số tiền lãi, mức lãi suất yêu cầu theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[14] Do các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng là vi phạm hợp đồng và phát sinh nghĩa vụ bảo đảm tại các Hợp đồng thế chấp bất động sản số CX616079/2023/HĐBĐ/NHCT200-PHUNGTHET*** ký ngày 13/3/2023 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp bất động sản số CX616079 ngày 13/3/2023) và Hợp đồng thế chấp bất động sản số DC395123/2023/HĐBĐ/NHCT200-PHUNGTHET*** ký ngày 24/02/2023 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp bất động sản số DC395123 ngày 24/02/2023).

[15] Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số CX616079 ngày 13/3/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, diện tích 358m²; mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn (110m²), đất trồng cây lâu năm (248m²); thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 616079, số vào sổ cấp GCN: CS-00560 cấp ngày 29/10/2020 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Minh T; những thay đổi sau khi cấp GCN: Ngày 09/3/2023: Chuyển nhượng cho ông Phùng Thế T theo hồ sơ số 001018.CN.001. Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Tài sản thế chấp đã đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 13/3/2023.

[16] Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số DC395123 ngày 24/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 174, tờ bản đồ số 126, diện tích 634,4m²; mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn (100m²), đất trồng cây lâu năm (534,4m²); thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 395123, số vào sổ cấp GCN: CS-01329 cấp ngày 23/11/2021 mang tên ông Phùng Thế T. Đất có địa chỉ tại thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Tài sản thế chấp đã đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 27/02/2023.

[17] Khi giao kết các hợp đồng thế chấp, các bên tham gia giao dịch đều minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị lừa dối, ép buộc; hợp đồng đã được chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322 của Bộ luật Dân sự nên các hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực pháp luật; Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, được chấp nhận.

[18] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp xác định, ngoài 02 thửa đất thế chấp đã đăng ký biện pháp bảo đảm (thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, diện tích 358m² và thửa đất số 174, tờ bản đồ số 126, diện tích 634,4m²), trên thực tế còn có một phần diện tích đất của các thửa đất liền kề được Ngân hàng chỉ dẫn, xác định là tài sản thế chấp, ký hiệu trên mảnh trích đo là thửa tạm số 19.1, diện tích 15,3m² của hộ ông Vi Văn L1; thửa tạm số 23.1,

diện tích 6,0m² của ông Vi Văn P; thửa tạm số 20.1, diện tích 14,0m² của bà Lương Thị Ch; thửa tạm số 287.1, diện tích 71,6m² của ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2.

[19] Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù các phần diện tích đất này chưa được thế chấp, chưa được đăng ký biện pháp bảo đảm, tuy nhiên, các diện tích đất này có tài sản trên đất gắn liền với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, diện tích 358m² đã thế chấp, không thể tách rời; nếu dỡ bỏ, di dời sẽ làm mất hoặc giảm sút nghiêm trọng giá trị của các tài sản trên đất thế chấp. Cụ thể, có khoảng ½ ngôi nhà 03 tầng của ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th nằm trên thửa tạm số 287.1, diện tích 71,6m² (trong khi đó GCNQSDĐ số CX 616079 mang tên ông Phùng Thế T cũng thể hiện có ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11); một phần kê móng sau nhà và nhà kho quay tôn thuộc thửa tạm số 23.1, diện tích 6,0m², thửa tạm số 20.1, diện tích 14,0m².

[20] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận ngôi nhà và tài sản trên các thửa tạm này đều do vợ chồng ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th nhận chuyển nhượng, tạo lập lên, thuộc sở hữu của ông T, bà Th; không liên quan đến các chủ sử dụng đất liền kề. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn P, bà Lương Thị Ch, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 (là chủ sử dụng đất của các thửa đất liền kề), những người này đều khẳng định quá trình quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, các đương sự vẫn sử dụng đất ổn định, lâu dài, không xảy ra tranh chấp gì về tư cận tiếp giáp của thửa đất. Ranh giới giữa đất của ông Vi Văn P, bà Lương Thị Ch, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11 của ông Phùng Thế T, bà Vy Thị T được hai bên thống nhất, xác định, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Quá trình Tòa án lấy lời khai và sau khi được thông báo kết quả hòa giải, ông Vi Văn P, bà Lương Thị Ch, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 đều nhất trí để Ngân hàng xử lý đất và tài sản trên đất trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc xử lý các tài sản này (bao gồm: Thửa tạm số 23.1, diện tích 6,0m² của ông Vi Văn P; thửa tạm số 20.1, diện tích 14,0m² của bà Lương Thị Ch; thửa tạm số 287.1, diện tích 71,6m² của ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2).

[21] Khoản 2 Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.*”

[22] Xét thấy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn P, bà Lương Thị Ch, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 (là chủ sử dụng đất của các thửa đất liền kề) và các bị đơn ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th đều không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và không có đơn phản tố hoặc đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất; trường hợp nếu có tranh chấp về quyền sử dụng đất thì vụ việc cũng chưa được hòa giải ở cơ sở nên Tòa án không có căn cứ để thụ lý bổ sung quan hệ pháp luật

về tranh chấp quyền sử dụng đất. Trước khi ký kết các hợp đồng thế chấp, ngân hàng cũng đã tiến hành xem xét, chụp ảnh các tài sản thế chấp trên thực địa để làm căn cứ định giá tài sản bảo đảm; khi xem xét tại thực địa, thể hiện có ngôi nhà 03 tầng trên đất, nhà quay tôn và kê móng sau nhà, phù hợp với GCNQSDĐ của ông Phùng Thế T.

[23] Mặt khác, ông Vi Văn P, bà Lương Thị Ch, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 tự nguyện nhất trí, đồng ý để ngân hàng xử lý đất và tài sản trên đất (bao gồm: Thửa tạm số 23.1, diện tích 6,0m² của ông Vi Văn P; thửa tạm số 20.1, diện tích 14,0m² của bà Lương Thị Ch; thửa tạm số 287.1, diện tích 71,6m² của ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2) trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc xử lý các tài sản này. Xét thấy, việc xử lý các thửa tạm này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự (do không ai có ý kiến phản đối hoặc chưa có ý kiến); việc xử lý các diện tích đất và tài sản trên đất sẽ giúp giải quyết triệt để vụ án, tránh việc phải khởi kiện vụ án khác về tranh chấp đất đai không cần thiết, gây tốn kém thời gian, chi phí cho các đương sự (trong khi không có đương sự nào yêu cầu giải quyết về tranh chấp đất đai); việc xử lý các diện tích đất và tài sản trên đất cũng không gây khó khăn và đảm bảo tính khả thi cho công tác thi hành án sau này (đặc biệt liên quan đến phần ngôi nhà 03 tầng của bị đơn ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th nằm trên thửa tạm số 287.1, diện tích 71,6m²), giúp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ngân hàng. Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn P, bà Lương Thị Ch, ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết, sau khi được thông báo kết quả hòa giải, những người này đều nhất trí để ngân hàng xử lý đất và tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[24] Đối với diện tích 15,3m² thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11 – Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 19.1, có vị trí đỉnh thửa: A3, A4, A5, A6 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp), do Ngân hàng X không yêu cầu xử lý đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với diện tích đất này nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ xét xử đối với phần diện tích đất này.

[25] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng và đã thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Do quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, đã tiến hành đo đạc, thẩm định đối với một số diện tích đất nằm ngoài 02 thửa đất thế chấp nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tương ứng với phần diện tích đất nằm ngoài 02 thửa đất thế chấp. Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, diện tích 358m² và thửa đất số 174, tờ bản đồ số 126, diện tích 634,4m², do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tương ứng với phần diện tích đất của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11 và

thửa đất số 174, tờ bản đồ số 126; bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền tương ứng cho nguyên đơn.

[26] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc, nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền đã tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[27] Ý kiến phát biểu và quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng mà phù hợp với các nhận định, căn cứ đánh giá giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử thì được chấp nhận. Những ý kiến phát biểu và quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng mà không phù hợp với các nhận định, căn cứ đánh giá giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử thì không được chấp nhận.

[28] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 218, Điều 219, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 3; các Điều 16, 19, 117, 118, 119, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 398, 463, 465, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Căn cứ các Điều 100, Điều 103, khoản 3 Điều 209, khoản 2 Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ các khoản 2, 3 Điều 2 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (đã được sửa đổi, bổ sung).

Căn cứ Điều 2 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (đã được sửa đổi, bổ sung).

Căn cứ Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

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

1. Buộc ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng X toàn bộ số tiền còn nợ của Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/03/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023, với tổng số tiền còn nợ theo 02 Hợp đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/6/2025) là: **3.130.158.921 đồng**, trong đó nợ gốc là 2.710.000.000 đồng; lãi vay trong hạn là 359.067.384 đồng; lãi phạt nợ gốc quá hạn: 61.091.537 đồng.

- Buộc ông Phùng Thế T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X toàn bộ số tiền còn nợ của Hợp đồng thế tín dụng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/6/2025) với số tiền là **52.674.441 đồng**, trong đó nợ gốc là 42.401.038 đồng; lãi vay là 9.347.709 đồng; phí phạt chậm thanh toán là 925.694 đồng.

2. Kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi thi hành án xong theo quy định của pháp luật, ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng X theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/03/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi thi hành án xong theo quy định của pháp luật, ông Phùng Thế T phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh (lãi vay, phí phạt chậm thanh toán) cho Ngân hàng X theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11 – Bản đồ địa chính xã L, diện tích 358,0 m², có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 616079, số vào sổ cấp GCN: CS-00560 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 29/10/2020 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Minh T. Tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” thể hiện: Ngày 09/03/2023, chuyển nhượng cho ông Phùng Thế T theo hồ sơ số 001018.CN.001, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: CX616079/2023/HĐBĐ/NHCT200-PHUNGTHET***, được UBND xã L chứng thực ngày 13/3/2023 giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Y và ông Phùng Thế T.

(Chi tiết cụ thể có bản trích đo kèm theo Bản án).

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 174, tờ bản đồ số 126 – Bản đồ địa chính xã M, diện tích 634,4 m², có vị trí đỉnh thửa: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16,

A17, A18, A19, A20, A21 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn B, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 395123, số vào sổ cấp GCN: CS-01329 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 23/11/2021 mang tên ông Phùng Thế T, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: DC395123/2023/HĐBĐ/NHCT200-PHUNGTHET***, được UBND xã M chứng thực ngày 24/02/2023 giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Y và ông Phùng Thế T.

(Chi tiết cụ thể có bản trích đo kèm theo Bản án).

4. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn Ngân hàng X và ông Vi Văn P về việc trường hợp ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của diện tích 6m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 11– Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 23.1, có vị trí đỉnh thửa: A13, A20, A21, A22, A14 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

(Chi tiết cụ thể có bản trích đo kèm theo Bản án).

5. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn Ngân hàng X và bà Lương Thị Ch về việc trường hợp ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của diện tích 14m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 11– Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 20.1, có vị trí đỉnh thửa: A11, A19, A20, A13, A12 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

(Chi tiết cụ thể có bản trích đo kèm theo Bản án).

6. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn Ngân hàng X và ông Hoàng Văn H4, bà Nguyễn Thị L2 về việc trường hợp ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của diện tích 71,6m² thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ số 11– Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 287.1, có vị trí đỉnh thửa: A16, A15, A14, A22, A23, A24 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

(Chi tiết cụ thể có bản trích đo kèm theo Bản án).

7. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi khoản nợ cho ngân hàng X, ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th

phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng X theo Hợp đồng cho vay số 10032023 ngày 14/03/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 23022023 ngày 28/02/2023 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản tiền nợ.

Ông Phùng Thế T có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng X theo Hợp đồng thế tín dụng cho đến khi trả xong toàn bộ khoản tiền nợ.

8. Đình chỉ xét xử đối với diện tích 15,3m² thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11 – Bản đồ địa chính xã L, ký hiệu trên trích đo là thửa tạm số 19.1, có vị trí đỉnh thửa: A3, A4, A5, A6 (theo mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần đo đạc P cung cấp). Đất có địa chỉ tại thôn V, xã L, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Nguyên đơn Ngân hàng X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với phần diện tích đất này theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

(Chi tiết cụ thể có bản trích đo kèm theo Bản án).

9. Chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn Ngân hàng X phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.945.000 đồng (một triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

- Bị đơn ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 18.055.000đ (mười tám triệu, không trăm, năm mươi lăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Phùng Thế T, bà Vy Thị Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng X chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 18.055.000đ (mười tám triệu, không trăm, năm mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

10. Án phí:

10.1. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng X số tiền 45.425.000đ (bốn mươi lăm triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/23, số: 0004935 ngày 16/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

10.2. Bị đơn ông Phùng Thế T và bà Vy Thị Th phải liên đới chịu 94.603.000 đồng (Chín mươi tư triệu, sáu trăm linh ba nghìn đồng) (đã làm tròn số) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch để nộp Ngân sách nhà nước.

10.3. Bị đơn ông Phùng Thế T phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch để nộp Ngân sách nhà nước.

11. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Hữu Lũng;
- Chi cục THADS huyện Hữu Lũng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đạt