

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày: 28-7-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Thi

Bà Vũ Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2024/TLST-KDTM ngày 23/12/2024 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXXST-DS ngày 03/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 11/7/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; địa chỉ: Tòa nhà Ngân hàng - Tower, số 89 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội (Sau đây viết tắt là Ngân hàng);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh Hùng - Chức vụ Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; địa chỉ: Tòa nhà Ngân hàng - Tower, số 89 L, phường Đ, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền số 1847/2025/UQ-M.VPB); có mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty Cổ phần M; địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà V, phường C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: Ông Bùi Nguyên Thăng - Chức vụ Nhân viên xử lý nợ Công ty Cổ phần M; địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Việt A, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền số 1847/2025/UQ-M.VPB); có mặt.

- **Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lưu Văn B; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;
2. Bà Ngô Thị M; Tổ dân phố N, phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;
3. Ông Lưu Văn S; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;
4. Anh Nguyễn Văn T; địa chỉ Tổ dân phố N, phường An Phong, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;
5. Chị Vũ Phương N; địa chỉ Tổ dân phố N, phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữa Ngân hàng với chị Nguyễn Thị L có quan hệ tín dụng. Tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 10154334 ngày 29/03/2024 Ngân hàng đã giải ngân cho chị L vay số tiền 2.224.000,000 đồng để tiêu dùng và bổ sung vốn kinh doanh; lãi suất theo thỏa thuận. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 52-2022; địa chỉ: Thôn Ngõ Dương, xã An Hòa, huyện An Dương (nay là Tổ dân phố Ngõ Dương phường An Phong, thành phố Hải Phòng). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 908295, Sổ vào sổ cấp GCN: CS00154 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/01/2023. Ngày 26/05/2023 tại văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng - chi nhánh huyện An Dương đã tặng cho bà Nguyễn Thị L (Sau đây viết tắt là: Thửa đất số 139). Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số: 9068937 ngày 07/06/2023; Số công chứng: 8061/HĐTC/2023 tại Văn phòng Công chứng Đất Cảng - Hải Phòng; được thực hiện đăng kí giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng chị L đã trả được 82.791.085 đồng tiền lãi. Ngày 16/09/2024, thì vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chuyển thành nợ quá hạn; Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu tất toán nhưng chị L không thực hiện được. Ngày 28/03/2025 Ngân hàng bán cho Công ty cổ phần M 95% khoản nợ của chị L phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10154334 ký ngày 29/03/2024 theo Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M ngày 28/03/2025. Tính đến ngày 28/7/2025 chị L còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 127.911.472 đồng (trong đó: Nợ gốc 111.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn 827.694 đồng, nợ lãi quá hạn 15.121.550 đồng, nợ lãi chậm trả 762.228 đồng). Số nợ còn lại chị L có trách nhiệm trả cho Công ty cổ phần M.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là Công ty Cổ phần M trình bày: Thống nhất với toàn bộ trình bày của người đại diện cho nguyên đơn về quan hệ mua bán nợ ở trên. Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M ngày 28/03/2025, tính

đến ngày 28/7/2025 bà L còn nợ Công ty M tổng số tiền 2.430.317.961 đồng (trong đó: Nợ gốc 2.112.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn 15.726.179 đồng, nợ lãi quá hạn 287.309.451 đồng, nợ lãi chậm trả 14.482.331 đồng).

Quan điểm của người đại diện cho nguyên đơn và của người đại diện cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn như sau: Buộc bà L phải thanh toán cho mỗi bên số tiền tạm tính như đã nêu ở trên. Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì phát mại tài sản bảo đảm là Thửa đất số 139 để thu hồi nợ. Đối với công trình xây dựng trên Thửa đất số 139 là ngôi nhà 2 tầng chị L xây lấn sang đất hộ ông T; theo hồ sơ thế chấp và Biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản, biên bản định giá tài sản khi nhận thế chấp đều không mô tả công trình trên đất. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp và bên thế quyền.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị L trình bày: Thừa nhận trình bày của đại diện Ngân hàng về quan hệ tín dụng và tài sản thế chấp là đúng. Mục đích sử dụng vốn vay là để tiêu dùng và bổ sung vốn kinh doanh nhưng không có đăng kí, giấy phép kinh doanh. Nay do khó khăn, mặc dù đã tìm nguồn trả nợ nhưng không được; chị đồng ý bán tài sản thế chấp để trả nợ, nếu còn dư thì tìm chỗ ở mới. Ngôi nhà xây trên đất cũng là tài sản thế chấp cho Ngân hàng; khi xây nhà có xây lấn sang 1 phần đất hộ ông T diện tích hơn 10m². Biết được sự việc, gia đình chị, gia đình ông T và bà Phạm Thị Vĩ (là người bán 1 phần diện tích đất cho ông T) đã thống nhất bà Vĩ bù cho ông T hơn 10m² đất ở vị trí khác để đủ diện tích; sau này giải chấp tài sản thì gia đình chị L sẽ làm thủ tục nhận chuyển nhượng diện tích hơn 10m² đã xây lấn của gia đình ông T. Nay không ai có tranh chấp gì, do chưa giải chấp nên chưa làm được thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 gia đình. Trường hợp phải phát mại, chị L đồng ý tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn sang đất gia đình ông T và tự chịu các chi phí tháo dỡ.

Người có quyền lợi liên quan là hộ ông T và bà Nam trình bày: Năm 2016 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Vĩ diện tích đất 88m² tại thửa 274A tờ bản đồ 37. Thửa đất này có cạnh giáp ranh với thửa đất của chị L là Thửa đất số 139; do chưa có nhu cầu sử dụng nên đất vẫn để trống. Khi vợ chồng chị L xây nhà có lấn sang đất của gia đình ông diện tích hơn 14m². Vợ chồng ông đã biết sự việc và có gặp vợ chồng chị L nói chuyện; sau đó giữa gia đình chị L bà Nhì và vợ chồng ông đã thống nhất bà Nhì trả bù đất cho gia đình ông tại cạnh thửa 274A ở vị trí khác do vậy tổng diện tích đất của ông vẫn đủ theo diện tích đất mua của bà Nhì là 88m² nhưng hiện nay chưa làm thủ tục đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của vợ chồng chị L cũng chưa đính chính. Ông bà biết việc vợ chồng chị L thế chấp tài sản này tại ngân hàng và hiện nay không trả được nợ. Tuy nhiên vợ chồng ông đã thống nhất để các gia đình tự giải quyết với nhau, không đề nghị tòa án giải quyết.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật Tổ tụng

dân sự; Nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; các đương sự khác chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 5, khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 85, 97, 147, khoản 1 Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); các điều 105, 117, 119, 298, 299, khoản 2 Điều 450, Điều 365 của Bộ luật Dân sự (BLDS); các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 8, Điều 9 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; khoản 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, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả nợ Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2025 là 127.911.472 đồng, trong đó: Nợ gốc 111.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn 827.694 đồng, nợ lãi quá hạn 15.121.550 đồng, nợ lãi chậm trả 762.228 đồng. Phải trả nợ Công ty Cổ phần M tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2025 là 2.430.317.961 đồng; trong đó: Nợ gốc 2.112.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn 15.726.179 đồng, nợ lãi quá hạn 287.309.451 đồng, nợ lãi chậm trả 14.482.331 đồng. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì phát mại tài sản thế chấp là Thửa đất số 139 và các tài sản gắn liền trên đất để Ngân hàng và Công ty Cổ phần M thu hồi nợ. Ghi nhận sự tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn sang đất gia đình ông T và tự chịu các chi phí tháo dỡ của chị L để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án trong trường hợp bị đơn không trả được nợ. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Vụ án được Tòa án nhân dân quận An Dương thụ lý đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS. Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập tòa án khu vực, Tòa án nhân dân quận An Dương, thành phố Hải Phòng thành Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng. Nay Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng tiếp tục giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về tiếp nhận nhiệm vụ của Tòa án nhân dân cấp huyện.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện và hồ sơ pháp lý của Ngân hàng nộp xác định mục đích vay vốn là có bổ sung vốn kinh doanh hàng ăn nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là Kinh doanh thương mại theo Điều 30 của BLTTDS. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều khẳng định mục đích vay vốn như đã trình bày nhưng bên vay không có đăng ký và giấy phép kinh doanh. Như vậy cần xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án từ

Kinh doanh thương mại sang quan hệ dân sự mới phù hợp quy định pháp luật tại Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về mua bán nợ: Theo Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M ngày 28/03/2025; Ngân hàng bán cho Công ty cổ phần M 95% khoản nợ của bà L phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10154334 ký ngày 29/03/2024. Xét đối tượng của hợp đồng là quyền đòi nợ bao gồm nợ gốc, lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Tại Điều 105 BLDS quy định tài sản bao gồm quyền tài sản. Tại khoản 2 Điều 450 BLDS quy định về mua bán quyền tài sản có đề cập đến quyền tài sản là quyền đòi nợ. Như vậy pháp luật cho phép các bên chuyển giao quyền đòi nợ nên đối tượng của hợp đồng phù hợp quy định pháp luật. Mục đích mua bán khoản bán nợ nhằm chuyển quyền sở hữu, chuyển nghĩa vụ của bên bán nợ cho bên mua nợ mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nợ là bên vay. Tại khoản 2 Điều 365 của BLDS quy định việc chuyển giao quyền yêu cầu không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ. Chị L trình bày cũng được biết việc mua bán khoản nợ trên, không có ý kiến gì. Như vậy thủ tục mua bán nợ có hợp đồng và phục lục chi tiết kèm theo; được kí bởi người có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực.

[5] Về yêu cầu đòi nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn và của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: Sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ tín dụng, về bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, về toàn bộ số nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh; căn cứ vào Điều 92 của BLTTDS Tòa án công nhận đó là sự thật. Do Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M ngày 28/03/2025 phát sinh hiệu lực nên việc Ngân hàng yêu cầu bên vay phải thanh toán tổng số tiền còn thiếu đến ngày 28/7/2025 là 127.911.472 đồng, trong đó: Nợ gốc 111.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn 827.694 đồng, nợ lãi quá hạn 15.121.550 đồng, nợ lãi chậm trả 762.228 đồng và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn yêu cầu chị L phải thanh toán tổng số tiền còn thiếu đến ngày 28/7/2025 là 2.430.317.961 đồng; trong đó: Nợ gốc 2.112.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn 15.726.179 đồng, nợ lãi quá hạn 287.309.451 đồng, nợ lãi chậm trả 14.482.331 đồng là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với các điều 117, 463 và 466 của BLDS.

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng và của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: Sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn về việc bị đơn dùng tài sản là Thửa đất số 139 để thế chấp cho Hợp đồng cho vay hạn mức số 10154334 ký ngày 29/03/2024 tại Ngân hàng là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh; căn cứ vào Điều 92 của BLTTDS Tòa án công nhận đó là sự thật. Tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M ngày 28/03/2025, ngoài việc bán nợ thì có chuyển giao cả quyền yêu cầu thực hiện biện pháp bảo đảm là tài sản thế chấp. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 365 của BLDS đó là

"Trường hợp quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm thì việc chuyển giao quyền yêu cầu bao gồm cả biện pháp bảo đảm đó".

[7] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thẩm định tài sản trên đất thấy có ngôi nhà 2 tầng chị L xây lấn sang đất hộ liền kề Nguyễn Văn T là 14.9m². Các bên chưa làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên phần xây lấn (gồm đất và tài sản) chưa được ghi bổ sung vào nội dung thế chấp, chưa có thỏa thuận giữa các bên liên quan, chưa đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại hồ sơ thế chấp và Biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp, biên bản định giá tài sản khi nhận thế chấp của Ngân hàng đều không mô tả công trình này trên đất. Theo hợp đồng thế chấp thì tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp. Như vậy tại thời điểm thế chấp Hợp đồng về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đảm bảo về hình thức, trình tự, thủ tục, nội dung theo quy định tại các điều 117, 119, 500, 501 và 502 của BLDS; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 8, Điều 9 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M ngày 28/03/2025 các bên không thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm theo tỷ lệ mua bán, không hạn chế quyền yêu cầu phát mại trong trường hợp bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ nào trước. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng và của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn về phát mại tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp bên vay không trả được nợ là có căn cứ chấp nhận theo các điều 298, 299, 500 và 502 của BLDS; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng. Tuy nhiên chỉ phát mại tài sản nằm trong phạm vi giấy chứng nhận đã cấp cho bên vay. Ghi nhận sự tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn sang đất gia đình ông T và tự chịu các chi phí tháo dỡ của chị L để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án trong trường hợp không trả được nợ.

[8] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không xét.

[9] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS và khoản 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, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính theo quy định pháp luật đối với từng nghĩa vụ phải thực hiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 92, 97, 147, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 105, 117, 119, 298, 299, khoản 2 Điều 450, Điều 365 của Bộ luật Dân sự; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 8, Điều 9 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành BLDS

về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; khoản 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; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn.

1.1. Buộc chị Nguyễn Thị L phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần V tổng số tiền phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số 10154334 ngày 29/03/2024 và Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M ngày 28/03/2025 tính đến ngày 28/7/2025 là 127.911.472 đồng (trong đó: Nợ gốc 111.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn 827.694 đồng, nợ lãi quá hạn 15.121.550 đồng, nợ lãi chậm trả 762.228 đồng).

1.2. Buộc chị Nguyễn Thị L phải trả Công ty Cổ phần M tổng số tiền phát sinh từ Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M ngày 28/03/2025 đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 10154334 ngày 29/03/2024 tính đến ngày 28/7/2025 là 2.430.317.961 đồng (trong đó: Nợ gốc 2.112.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn 15.726.179 đồng, nợ lãi quá hạn 287.309.451 đồng, nợ lãi chậm trả 14.482.331 đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày 29/7/2025 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. 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.

2. Về quyền yêu cầu phát mại tài sản: Trường hợp chị Nguyễn Thị L không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu phát mại tài sản sau đây để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 139; tờ bản đồ số 52-2022; địa chỉ: Thôn Ngọ Dương, xã An Hòa, huyện An Dương (nay là Tổ dân phố Ngọ Dương phường An Phong, thành phố Hải Phòng). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 908295 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/01/2023. Ngày 26/05/2023 tặng cho chị Nguyễn Thị L; được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng - chi nhánh huyện An Dương xác nhận.

Chị L có trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ, tự chịu các chi phí tháo dỡ theo cam kết đối với phần công trình xây dựng lấn sang đất gia đình ông T 14.9m² (gồm các mốc 6,10,11,12 trên sơ đồ) để bảo đảm việc phát mại tài sản thi hành án.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Trường hợp phát mại tài sản trên nhưng chưa đủ để thu hồi nợ thì chị Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và Công ty Cổ phần M. Trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Chị Nguyễn Thị L phải nộp 6.396.000 đồng đối với số tiền phải thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và 80.606.000 đồng đối với số tiền phải thanh toán trả cho Công ty Cổ phần M; tổng số tiền án phí chị Nguyễn Thị L phải nộp là 87.002.000 đồng. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền 38.510.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận An Dương (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng), biên lai số 8668 ngày 23/12/2024.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND Khu vực 2 - Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Văn Dũng