TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TỪ SƠN** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2024/KDTM-ST
Ngày: 05/01/2024
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TỪ SƠN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Thúy, ông Lê Văn Bắc.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Chinh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Sỹ Quản - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2023/TLST- KDTM ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST-KDTM ngày 15 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP S1 (S2). Địa chỉ: Số G phố T, phường T,quận H, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H – Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Minh T – Giám đốc khối quản lý và xử lý nợ có vấn đề Ngân hàng TMCP S1. Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Mạnh H1, ông Nguyễn Hoàng S, ông Trịnh Hoàng H2 – Khối quản lý và xử lý nợ có vấn đề Ngân hàng TMCP S1. Có mặt

- *Bị đơn*: Ông Đàm Thuận H3, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Khu phố M, phường H, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

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

1. Ông Đàm Thuận N, sinh năm 1968; Vắng mặt.
2. Bà Nghiêm Thị D, sinh năm 1970; Vắng mặt.
3. Chị Đàm Thị L, sinh năm 1992; Vắng mặt.
4. Chị Đàm Thị H4, sinh năm 1994; Vắng mặt.
5. Anh Đàm Thuận Á, sinh năm 1998; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố M, phường H, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án, đại diện ngân hàng TMCP S1 (S2) trình bày:

Vào ngày 08/02/2018 giữa Ngân hàng TMCP S1 (viết tắt là Ngân hàng S2) chi nhánh B và ông Đàm Thuận H3, bà Nguyễn Thị Đ đã ký hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 với giá trị hạn mức tín dụng là 1.700.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh đồ gỗ mỹ nghệ các loại, mục đích sử dụng cụ thể của từng khoản vay khi giải ngân sẽ được quy định rõ trong từng khế ước nhận nợ của mỗi lần giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay 12 tháng. Phương thức trả nợ: Bằng tiền mặt/Chuyển khoản/Trích tiền gửi hoặc tài khoản của bên vay mở tại ngân hàng S2.

Tại khế ước nhận nợ số 01-16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 09/02/2018 ông H3, bà Đ đã nhận số tiền 1.700.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 10/02/2018 đến ngày 09/02/2019, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh đồ gỗ mỹ nghệ các loại. Lãi suất 9,9%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng kỳ tính lãi gần nhất so với thời điểm quá hạn. Lịch trả nợ: Trả gốc cuối cùng vào ngày 09/02/2019, trả nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 25/02/2018, ngày trả lãi cuối cùng là ngày 09/02/2019.

Để đảm bảo cho khoản vay này, ông Đàm Thuận H3 và Bà Nguyễn Thị Đ đã thế chấp tài sản của mình là thửa đất số 294, tờ bản đồ số 01 diện tích 145m^2 và tài sản trên đất tại thôn M, xã H, thị xã T (nay là khu phố M, phường H, thành phố T), tỉnh Bắc Ninh đã được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp GCNQSDĐ ngày 30/6/2009 cho ông Đàm Thuận H3 (viết tắt là thửa đất số 294) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 429/2014/HĐTC-CN/SHB.111000 ngày 03/12/2014 tại phòng C, tỉnh Bắc Ninh, Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL02-429/2014/HĐTC-CN/SHB.111000 ngày 08/02/2018 tại phòng C, tỉnh Bắc Ninh.

Ngoài ra hộ ông Đàm Thuận N gồm ông Đàm Thuận N, bà Nghiêm Thị D, bà Đàm Thị L, bà Đàm Thị H4 và ông Đàm Thuận Á đã dùng tài sản của mình để thế chấp cho khoản vay của ông H3, bà Đ là thửa đất số 333, tờ bản đồ số 01, diện tích 139m^2 và tài sản trên đất tại thôn M, xã H, huyện T (nay là khu phố M, phường H, thành phố T), tỉnh Bắc Ninh đã được UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp GCNQSDĐ ngày 29/12/1997 cho hộ ông Đàm Thuận N (viết tắt là thửa đất số 333) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

83/2013/HĐTC-BTB/SHB.BN ngày 09/5/2013 tại phòng C, tỉnh Bắc Ninh, Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL03-83/2013/HĐTC-BTB/SHB.BN ngày 08/02/2018 tại phòng C, tỉnh Bắc Ninh.

Sau khi nhận tiền từ Ngân hàng S2, ông H3, bà Đ chưa trả được tiền theo như thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Ông H3, bà Đ đã trả được 174.360.534 đồng tiền lãi. Ngày 11/02/2019 toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Từ đó đến nay ông H3, bà Đ chưa trả được tiền. Ngân hàng S2 đã đòi nhiều lần nhưng ông H3, bà Đ không trả nên Ngân hàng khởi kiện buộc ông Đàm Thuận H3 và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ngân hàng S2 tổng số tiền tính đến ngày 05/01/2024 là 3.066.261.563 đồng, trong đó nợ gốc là 1.700.000.000 đồng, nợ lãi là 1.366.261.563 đồng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 08/02/2018, Khế ước nhận nợ số 01-16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 09/02/2018 và tiếp tục trả lãi kể từ ngày 06/01/2024 theo lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu ông H3, bà Đ không trả được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Bị đơn là ông Đàm Thuận H3 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2023: Ông H3, bà Đ đã ký hợp đồng tín dụng với số tiền nợ gốc, nợ lãi và hợp đồng thế chấp như Ngân hàng S2 khởi kiện là đúng. Đây là khoản nợ chung của ông và bà Đ không liên quan đến các con. Do tình hình kinh tế khó khăn, dịch bệnh covid nên vợ chồng ông đã vi phạm thời hạn trả nợ cho ngân hàng S2. Ông đề nghị ngân hàng S2 tạo điều kiện cho ông trả 500.000.000 đồng tiền gốc để xóa thế chấp tài sản của nhà ông N, số nợ gốc và lãi còn lại xin trả dần. Tài sản thế chấp là của vợ chồng ông không liên quan đến các con, gia đình xây dựng ngôi nhà trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra, ông có tân tạo, cơi nới thêm phần diện tích đất ao chưa được hợp thức hóa. Ông không trả được tiền thì Ngân hàng S2 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nghiêm Thị D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2023 và ngày 14/11/2023: Gia đình bà gồm có bà, ông Đàm Thuận N và 3 người con là chị Đàm Thị L, chị Đàm Thị H4, anh Đàm Thuận Á. Gia đình bà không vay tiền ngân hàng S2. Do có quan hệ họ hàng với ông H3, bà Đ nên ông bà đã dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của ông H3, bà Đ tại ngân hàng S2. Đây là tài sản của ông bà không liên quan đến các con. Ngôi nhà 02 tầng gia đình bà xây dựng năm 2002 sử

dụng ổn định, so với thời điểm thế chấp tại ngân hàng gia đình bà không xây dựng thêm công trình và không có tranh chấp với các hộ liền kề về mốc giới. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 được cấp cho hộ gia đình nhưng do các con còn nhỏ, không có công sức đóng góp. Hiện nay hai người con gái là Đàm Thị L và Đàm Thị H4 đã đi lấy chồng, bà đã được Tòa án tống đạt Quyết định yêu cầu cung cấp địa chỉ của các con, nhưng bà xác định các con không liên quan nên bà không cung cấp. Bà đã nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và đã thông báo cho chồng và các con biết nhưng do gia đình nhiều việc bận nên không ai đến Tòa án làm việc, đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho gia đình thêm thời gian để thu xếp công việc. Ông H3, bà Đ không trả được tiền cho ngân hàng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đàm Thuận Á trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2023: Anh không liên quan đến khoản vay giữa ngân hàng S2 với ông H3, bà Đ, nghĩa vụ trả nợ là của ông H3 bà Đ. Về tài sản thế chấp cho khoản vay này xác định là của bố mẹ anh, thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 anh chưa sinh. Anh và hai chị gái anh không liên quan trong vụ án, anh từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và phiên tòa của Tòa án.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Thuận N, chị Đàm Thị L, chị Đàm Thị H4 đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc và không có văn bản ghi ý kiến gửi đến Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải vụ án theo đúng quy định của pháp luật nhưng không tiến hành hòa giải được nên Tòa án Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Đàm Thuận H3 và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ngân hàng TMCP S1 tổng số tiền nợ tính đến ngày 05/01/2024 là 3.066.261.563 đồng, trong đó nợ gốc là 1.700.000.000 đồng, nợ lãi là 1.366.261.563 đồng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 08/02/2018, Khế ước nhận nợ số 01-16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 09/02/2018 và tiếp tục trả lãi kể từ ngày 06/01/2024 theo lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Ông H3, bà Đ không trả được tiền thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp đã ký. Đối với thửa đất của hộ ông Đàm Thuận N xử lý theo diện tích đo thực tế là 129,4m^2.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi Toà án thụ lý vụ án cho đến phần tranh luận tại phiên toà là đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tống đạt hợp lệ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa là không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt họ.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 58; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, 299, 317, 323, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 300, 301, 302, 306, 317 và 319 Luật Thương Mại; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng; Thông tư số 12 ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N1 về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Đàm Thuận H3 và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng S2 số tiền nợ tính đến ngày 05/01/2024 là 3.066.261.563 đồng, trong đó nợ gốc là 1.700.000.000 đồng, nợ lãi là 1.366.261.563 đồng theo Hợp đồng đã ký và tiếp tục trả lãi kể từ ngày 06/01/2024 theo lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu ông H3, bà Đ không trả được tiền thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo như hợp đồng thế chấp đã ký.

Về chi phí thẩm định: Ngân hàng tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Về việc vắng mặt của các đương sự: Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa ngày 15/12/2023, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa. Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 03 của Hội đồng xét xử, phiên tòa được mở lại vào hồi 08 giờ ngày 05/01/2024, bị đơn và người liên quan vắng mặt lần thứ hai căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt những người này.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng S2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đàm Thuận H3 và bà Nguyễn Thị Đ phải trả số tiền gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Ông H3, bà Đ có đăng ký kinh doanh hộ cá thể, mục đích vay tiền để chế biến, sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ nên đây là vụ án kinh doanh thương mại, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Bị đơn là ông H3, bà Đ trú tại khu phố M, phường H, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

2.1 Hợp đồng tín dụng:

Xét hợp đồng tín dụng 16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 08/02/2018, khế ước nhận nợ số 01-16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 09/02/2018 giữa Ngân hàng S2 với ông H3, bà Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc ký hợp đồng tín dụng được thực hiện đúng theo trình tự pháp luật về tín dụng ngân hàng nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Ông H3, bà Đ đã nhận đầy đủ tiền theo khế ước nhận nợ nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận nên Ngân hàng S2 đã khởi kiện ra Tòa án buộc ông H3, bà Đ phải trả tiền cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chính đáng và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Ông H3 xác nhận số nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng S2 là đúng, đồng ý trả trước 500.000.000 đồng nợ gốc, số nợ gốc và lãi còn lại xin trả dần nhưng ngân hàng S2 không đồng ý. Vì vậy, có đủ căn cứ

để xác định số nợ gốc, nợ lãi theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Buộc ông H3, bà Đ phải trả cho Ngân hàng S2 số tiền nợ tính đến ngày 05/01/2024 là 3.066.261.563 đồng, trong đó nợ gốc là 1.700.000.000 đồng, nợ lãi là 1.366.261.563 đồng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 08/02/2018, Khế ước nhận nợ số 01-16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 09/02/2018 và tiếp tục trả lãi kể từ ngày 06/01/2024 theo lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2.2 Hợp đồng thế chấp tài sản:

- Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 429/2014/HĐTC-CN/SHB.111000 ngày 03/12/2014 và phụ lục HĐTC quyền sử dụng đất số PL02-429/2014/HĐTC-CN/SHB.111000 ngày 08/02/2018 giữa ông H3, bà Đ với ngân hàng S2 thì thấy: Thửa đất số 294 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đàm Thuận H3. Ông H3, bà Đ xác định đây là tài sản chung của mình dùng để đảm bảo cho khoản vay của ngân hàng. Hợp đồng được ký kết tại văn phòng công chứng A7 tỉnh B, đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại UBND phường H thì thửa đất này, hiện nay là thửa đất số 240, tờ bản đồ 56, diện tích 361m^2. Phần diện tích đất tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình ông H3, bà Đ lấn chiếm đất ao, chưa được nhà nước công nhận. Vì vậy, diện tích thửa đất được xác định theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp 145m^2 là phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

- Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 83/2013/HĐTC-BTB/SHB.BN ngày 09/5/2013 và phụ lục HĐTC quyền sử dụng đất số PL03-83/2013/HĐTC-BTB/SHB.BN ngày 08/02/2018 giữa ông N, bà D với Ngân hàng S2 thì thấy: Thửa đất số 333 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 cho hộ ông Đàm Thuận N. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các con gồm chị Đàm Thị L, chị Đàm Thị H4 còn nhỏ, anh Ánh chưa ra đời, sau này lớn lên được bố mẹ nuôi dưỡng, không có công sức đóng góp gì vào khối tài sản này. Hiện tại, chị L, chị H4 đã kết hôn và không sinh sống tại địa phương nhưng vì xác định các con không liên quan nên bà D không cung cấp địa chỉ của các con và có trách nhiệm thông báo kết quả các buổi làm việc tại Tòa án cho các con. Khi ký hợp đồng thế chấp, chị L, chị H4, anh Ánh đã ủy quyền cho ông N, bà D toàn quyền quyết định về nhà đất này.

Ông N, bà D xác định đây là tài sản chung của mình dùng để đảm bảo cho khoản vay của ông H3, bà Đ tại ngân hàng S2. Hợp đồng được ký kết tại văn phòng công chứng A7 tỉnh B và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại UBND phường H thì thửa đất này hiện nay là thửa đất số 211, tờ bản đồ 55, diện tích 129,4m^2. Phần diện tích đất giảm 9,6m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai số đo đạc. Gia đình ông N đã làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 129,4m^2 vào ngày 02/10/2014, mốc giới các thửa đất liền kề không thay đổi. Vì vậy, diện tích thửa đất được xác định theo như kết quả đo đạc hiện nay. Ngân hàng đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo diện tích thực tế hiện nay là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật nên ông H3, bà Đ không trả được tiền thì Ngân hàng S2 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2 được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ngân hàng S2 tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn là ông H3, bà Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định: Ngân hàng tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 295, 298, 299, 318, 319, 320, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 300, 301, 302, 306, 317 và 319 Luật Thương Mại; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Đàm Thuận H3 và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền nợ tính đến ngày 05/01/2024 là 3.066.261.563 đồng, trong đó nợ gốc là 1.700.000.000 đồng, nợ lãi là 1.366.261.563 đồng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 08/02/2018, Khế ước nhận nợ số 01-16/2018/HĐHM-CN/SHB.111000 ngày 09/02/2018 và tiếp

tục trả lãi kể từ ngày 06/01/2024 theo lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Ông H3, bà Đ không trả được tiền thì Ngân hàng TMCP S1 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 294, tờ bản đồ số 01 diện tích 145m^2 (nay là thửa đất số 240, tờ bản đồ 56, diện tích 361m^2) ở thôn M, xã H, thị xã T (nay là khu phố M, phường H, thành phố T), tỉnh Bắc Ninh đã được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp GCNQSDĐ ngày 30/6/2009 cho ông Đàm Thuận H3 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 429/2014/HĐTC-CN/SHB.111000 ngày 03/12/2014 tại phòng C, tỉnh Bắc Ninh và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL02-429/2014/HĐTC-CN/SHB.111000 ngày 08/02/2018 tại phòng C, tỉnh Bắc Ninh. Diện tích thửa đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông H3.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 01, diện tích 139m^2 (nay là thửa đất số 211, tờ bản đồ 55, diện tích 129,4m^2) ở thôn M, xã H, huyện T (nay là khu phố M, phường H, thành phố T), tỉnh Bắc Ninh đã được UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp GCNQSDĐ ngày 29/12/1997 cho hộ ông Đàm Thuận N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 83/2013/HĐTC-BTB/SHB.BN ngày 09/5/2013 tại phòng C, tỉnh Bắc Ninh. Kèm theo là phụ lục HĐTC quyền sử dụng đất số PL03-83/2013/HĐTC-BTB/SHB.BN ngày 08/02/2018 tại phòng C, tỉnh Bắc Ninh. Diện tích thửa đất được xác định theo thực tế hiện nay là 129,4m^2.

Án phí: Ông H3, bà Đ phải chịu 93.325.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP S1 45.420.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2022/0000633 ngày 04/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt bản án hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện 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:
- VKSND thành phố Từ Sơn;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Cơ quan THADS thành phố Từ Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Thanh