TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN LÃO
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 19/2024/DS-ST
Ngày 28-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Trọng Đạt

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Thắng

Ông Vũ Văn Thôn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Khánh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Gia Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện An Lão, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 825/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số phiên tòa số 854/2024/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP B, địa chỉ trụ sở: Tòa nhà HM Town số 412 N, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Hải B, nơi cư trú: Số 20 T, Phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; ông Lưu Đức A, nơi cư trú: Số 326 - 328 T, phường H, Quận L, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 6 năm 2024); đều vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, nơi cư trú: Thôn P, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Phùng Thị L, nơi cư trú: Thôn P, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng; là đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 9 năm 2024); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Hoàng Văn H và chị Phùng Thị L, cùng nơi cư trú: Thôn P, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0882100017000 ngày 22-12-2021 được giao kết giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Hải Phòng - Phòng Giao dịch Hải An với bà Nguyễn Thị T (sau đây viết tắt là Hợp đồng tín dụng), Ngân hàng cho bà T vay số tiền 1.050.000.000 đồng để sửa chữa nhà, thời hạn vay là 160 tháng kể từ ngày được cấp tín dụng (từ ngày 24-12-2021 đến ngày 24-3-2035); lãi suất cho vay là 10,4%/năm áp dụng cho 12 tháng đầu, kể từ ngày giải ngân đầu tiên; kể từ tháng thứ 13, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng 01 lần với lãi suất cơ sở + 3,99%/năm, cụ thể được hai bên thỏa thuận tại giấy nhận nợ; trả nợ vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần, từ kỳ 1 đến kỳ 159 với số tiền 6.562.500 đồng/tháng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 26-01-2022. Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ cho bà T số tiền này vào ngày 24-12-2021, theo giấy nhận nợ số 0882100017000001 ngày 24-12-2021.

Để đảm bảo khoản vay, bà T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0882100017100 ngày 22-12-2021 với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Hải Phòng - Phòng Giao dịch Hải An (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp). Theo đó, bà T thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 535, tờ bản đồ số 246-A-4, địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện A, 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 BN821196, số vào sổ cấp GCN CH00804/AL do Ủy ban nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18-3-2014 cho ông Hoàng Văn N, ngày 31-5-2021 Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng - Chi nhánh huyện An Lão xác nhận thừa kế, tặng cho bà T theo hồ sơ số 000945.TK.TA.001 (sau đây viết tắt là thửa đất số 535).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã trả được khoản nợ gốc là 55.835.318 đồng và lãi là 72.028.397 đồng. Đến tháng 10 năm 2022, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 21-7-2024, bà T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.258.488.712 đồng; trong đó, nợ gốc là 997.164.682 đồng, nợ lãi trong hạn là 231.761.759 đồng, nợ lãi quá hạn là 7.969.358 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi là 21.592.913 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả toàn bộ số nợ nêu trên và phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 22-7-2024 cho đến khi tất toán hết khoản nợ. Trường hợp bà T không thực hiện nghĩa trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng đề nghị Tòa án phát mại tại sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì bà T vẫn phải tiếp tục trả hết koản nợ còn thiếu cho Ngân hàng. Đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo diện tích thực tế đã được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Buộc bà T phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà T trình bày:

Ngày 22-12-2021, bà có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền 1.050.000.000 đồng, thời hạn vay 160 tháng, mục đích vay là để bù đắp sửa chữa

nhà ở, lãi suất cho vay là 10,4%/năm, áp dụng trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 535. Quá trình ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, chữ viết của bà trong hợp đồng tín dụng là đúng.

Ngày 24-12-2021, Ngân hàng đã tiến hành giải ngân khoản vay trên nhưng bà không được nhận bất kỳ khoản tiền nào, người nhận tiền giải ngân là anh Lê Văn H, địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng nhưng bà không biết rõ năm sinh. Bà cũng không có quan hệ gì với anh H. Thời điểm đó, con trai bà là Hoàng Văn H, ở cùng nhà với bà có xây nhà và nhập nguyên liệu, vật liệu xây dựng của anh H. Tuy nhiên, bà không yêu cầu Ngân hàng chuyển tiền sang cho anh Lê Văn H nhưng Ngân hàng đã tự ý chuyển toàn bộ số tiền sang cho anh Lê Văn H mà không được sự đồng ý của bà; bản thân bà cũng không biết việc này. Ngay sau ngày ký hợp đồng, bà phải nằm viện; 02 ngày sau, bà xuất viện thì mới biết được sự việc trên. Bà đã có ý kiến bằng miệng với Ngân hàng nhưng không được giải quyết. Toàn bộ các nội dung bà trình bày là hoàn toàn đúng sự thật nhưng bà không có tài liệu gì chứng minh để giao nộp cho Tòa án. Quá trình vay nợ đến nay, bà được biết anh Lê Văn H đã trả nợ cho Ngân hàng được 04 tháng, tổng số tiền trả nợ khoảng 70 triệu đồng, sau đó không trả nữa. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng, đề nghị anh Lê Văn H phải tất toán khoản vay cho Ngân hàng để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Diện tích thửa đất số 535 có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tăng lên) là do sai số của việc đo đạc trước đây, thửa đất không chồng lấn sang các thửa đất liền kề.

Tại phiên hòa giải, đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày: Bà T chỉ vay số tiền 1.000.000.000 đồng chứ không phải vay số tiền 1.050.000.000 đồng như ngân hàng đã nêu. Bị đơn đề nghị ngân hàng miễn toàn bộ số tiền lãi để bị đơn trả dần nợ gốc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Văn H và chị Phùng Thị L trình bày: Hiện nay, anh, chị đang sinh sống tại thửa đất số 535 mà bà T đã thế chấp tại Ngân hàng. Ngôi nhà và công trình trên đất đều do bà T đầu tư tạo dựng, anh, chị cùng đóng góp công sức để hình thành tài sản trên đất. Anh, chị đề nghị được làm việc với Ngân hàng để tìm cách giải quyết tranh chấp, bảo vệ quyền lợi cho các bên. Trong trường hợp không thể hòa giải được với nhau thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không giải ngân khoản tiền 1.050.000.000 đồng cho bà T mà chuyển cho anh Lê Văn H như bà T đã trình bày, bà T không được nhận số tiền này. Anh, chị giao nộp cho Tòa án Vi bằng số 979/2024/VB-TPLHP của Văn phòng Thừa phát lại Hải Phòng để chứng minh cho nội dung này.

Tài liệu, chứng cứ Tòa án xác minh, thu thập được thể hiện: Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, gia đình bà T đang sử dụng 180,3m2 đất; trong đó, diện tích thực tế của thửa đất số 535 là 171,8m2 (nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chồng lấn sang các thửa đất liền kề, không tranh chấp với bên thứ ba), còn lại 8,5m2 phía trước nhà là sử dụng ra mương tiêu. Thửa đất số 535 đang do bà T, anh H (con bà T) và chị Phùng Thị L (vợ anh H) quản lý, sử dụng. Nội dung của Vi bằng số 979/2024/VB-TPLHP của Văn

phòng Thừa phát lại Hải Phòng mà anh H giao nộp cho Tòa án không liên quan đến tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà T, cũng không thể hiện việc Ngân hàng không giải ngân khoản tiền 1.050.000.000 đồng cho bà T.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án; đề nghị Hộ đồng xét xử:

- Căn cứ vào các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 317, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 21-7-2024 là 1.258.488.712 đồng; trong đó, nợ gốc là 997.164.682 đồng, nợ lãi trong hạn là 231.761.759 đồng, nợ lãi quá hạn là 7.969.358 đồng, nợ lãi chậm trả là 21.592.913 đồng. Trường hợp bà T không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồ nợ.

- Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của 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, buộc bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Căn cứ vào Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bà T phải trả lại cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Vụ án có quan hệ tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B với bị đơn là cá nhân bà Nguyễn Thị T, mục đích vay tiền là để sửa chữa nhà. Bà T cư trú tại Thôn P, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

[2] *Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:* Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 và 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét hiệu lực của Hợp đồng tín dụng:* Hợp đồng tín dụng từng lần số 0882100017000 ngày 22-12-2021 được giao kết giữa Ngân hàng với bà T trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; các bên có năng lực hành vi dân sự, mục đích

và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp Điều 468 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 13 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. Theo các điều 117, 118, 119, 401, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp, có hiệu lực kể từ ngày giao kết, các bên có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện đầy đủ cam kết của mình.

[4] *Xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0882100017100 ngày 22-12-2021 được giao kết giữa Ngân hàng với bà T được lập thành văn bản, có công chứng, được giao kết trên cơ sở tự nguyện, các bên đều có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 535, tờ bản đồ số 246-A-4, địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN821196, số vào sổ cấp GCN CH00804/AL do Ủy ban nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18-3-2014 cho ông Hoàng Văn N, ngày 31-5-2021 Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng - Chi nhánh huyện An Lão xác nhận thừa kế, tặng cho bà T theo hồ sơ số 000945.TK.TA.001 thuộc sở hữu của bên thế chấp và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo các điều 117, 118, 119, 297, 298, 317, 319, 500, 501 và 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 10, 11 và 12 Nghị định số 8019/VBHN-BTP ngày 10-12-2013 của Bộ Tư pháp về giao dịch bảo đảm, Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, đã có hiệu lực pháp luật, các bên phải có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện đầy đủ cam kết của mình.

[5] *Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng:* Bà T trình bày chỉ vay 1.000.000.000 đồng, chứ không vay 1.050.000.000 đồng và cũng không nhận được tiền giải ngân của Ngân hàng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Văn H giao nộp cho Tòa án Vi bằng để chứng minh cho việc Ngân hàng không giải ngân cho bà T. Vi bằng ghi nhận lại nội dung trao đổi qua điện thoại giữa anh H với người được anh H trình bày có tên là Lê Văn H (được anh H ghi âm). Tuy nhiên, anh H không phải là người vay tiền, không là một bên trong hợp đồng tín dụng, nội dung cuộc trao đổi cũng không thể hiện được việc Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.050.000.000 đồng cho người khác, mà không giải ngân cho bà T. Theo Hợp đồng tín dụng, số tiền vay của bà T là 1.050.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền này theo Giấy nhận nợ số 0882100017000001 ngày 24-12-2021 và các phiếu chuyển khoản, hình thức nhận nợ là chuyển khoản số tiền vay vào tài khoản bên thụ hưởng theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và bà T. Bà T cũng đã ký xác nhận vào Giấy nhận nợ và thừa nhận việc ký vào Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ là tự nguyện, không bị lừa đối, ép buộc. Vì vậy, cần phải xác định bà T đã nhận được số tiền mà Ngân hàng đã giải ngân là 1.050.000.000 đồng. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định, trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà T đã trả 55.835.318 đồng, lãi là 72.028.397 đồng; đến tháng 10 năm 2022, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn. Mặc dù đã được Ngân

hàng thông báo, đôn đốc nhiều lần nhưng bà T vẫn không thực hiện việc trả nợ theo đúng thảo thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ. Tính đến ngày 21-7-2024, bà T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.258.488.712 đồng; trong đó, nợ gốc là 997.164.682 đồng, nợ lãi trong hạn là 231.761.759 đồng, nợ lãi quá hạn là 7.969.358 đồng, nợ lãi chậm trả là 21.592.913 đồng.

[6] *Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng:* Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà T là hợp đồng song vụ quy định tại khoản 1 Điều 402 của Bộ luật Dân sự. Bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng, cam kết tại Giấy nhận nợ, vi phạm khoản 1 Điều 410, Điều 463 và khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng buộc bà T phải trả tổng số tiền nợ tính đến ngày 21-7-2024 như nêu tại đoạn [5] là có căn cứ chấp nhận theo Điều 6 của Hợp đồng tín dụng, các điều 164, 280, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng. Như nhận định tại đoạn [4], người thế chấp là bà T phải thực hiện cam kết của mình đảm bảo cho khoản vay. Tại thời điểm Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 535 đang do bà T, anh H và chị Phùng Thị L quản lý, sử dụng; diện tích thực tế của thửa đất là 171,8m2, nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chồng lấn sang các thửa đất liền kề, không có tranh chấp với bên thứ ba. Ngôi nhà và công trình trên đất đều do bà T đầu tư tạo dựng, có sự đóng góp công sức của anh H và chị Linh. Anh H và chị Linh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật trong trường hợp không thể hòa giải được, không có yêu cầu khác. Do đó, trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ; để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự, đảm bảo việc thi hành án, Hội đồng xét xử cần căn cứ vào Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng thế chấp, khoản 1 Điều 299, Điều 301, khoản 6 Điều 320, khoản 5 và khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự; Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 56 Nghị định số 8019/VBHN-BTP ngày 10-12-2013 của Bộ Tư pháp về giao dịch bảo đảm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo diện tích thực tế của thửa đất (171,8m2 theo sơ đồ mặt bằng hiện trạng thửa đất) để thu hồi nợ; không xử lý đối với diện tích đất 8,5m2 bà T sử dụng lấn ra mương tiêu. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà T vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

[7] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà T chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả 1.258.488.712 đồng [*được tính là: 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng (3% của 458.488.712 đồng) là 13.754.661 đồng = 49.754.661 đồng, làm tròn là 49.754.600 đồng*]; Ngân hàng được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự khoản 2 Điều 26 của 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.

[8] *Về chi phí tố tụng:* Ngân hàng đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.200.000 đồng. Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên bà T

phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền này theo Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, Điều 157 và Điều 158, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 164, Điều 280, Điều 297, Điều 298, khoản 1 Điều 299, Điều 301, Điều 317, Điều 319, khoản 6 Điều 320, khoản 5 và khoản 7 Điều 323, khoản 1 Điều 402, khoản 1 Điều 410, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị T.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền tính đến ngày 21 tháng 7 năm 2024 là 1.258.488.712đ (*một tỷ hai trăm năm mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm mười hai đồng*); trong đó, tiền gốc là 997.164.682đ (*chín trăm chín mươi bảy triệu một trăm sáu mươi tư nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng*), tiền lãi trong hạn là 231.761.759đ (*hai trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn bảy trăm năm mươi chín đồng*), tiền lãi quá hạn là 7.969.358đ (*bảy triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm năm mươi tám đồng*), tiền lãi chậm trả là 21.592.913đ (*hai mươi mốt triệu năm trăm chín mươi hai nghìn chín trăm mười ba đồng*), theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0882100017000 ngày 22 tháng 12 năm 2021 được giao kết giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Hải Phòng - Phòng Giao dịch Hải An với bà Nguyễn Thị T.

1.2. Bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục trả các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 22 tháng 7 năm 2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần nêu trên. 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 TMCP B thì lãi suất bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP B theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

1.3. Trường hợp bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 535, tờ bản đồ số 246-A-4, diện tích thực tế là 171,8m2, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã T, huyện A,

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 BN821196, số vào sổ cấp GCN CH00804/AL do Ủy ban nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 3 năm 2014 cho ông Hoàng Văn N, ngày 31 tháng 5 năm 2021 Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng - Chi nhánh huyện An Lão xác nhận thừa kế, tặng cho bà Nguyễn Thị T (hồ sơ số 000945.TK.TA.001), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0882100017100 ngày 22 thánh 12 năm 2021 được giao kết giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Hải Phòng - Phòng Giao dịch Hải An với bà Nguyễn Thị T để thu hồi nợ.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP B.

Có sơ đồ mặt bằng hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án này.

2. Về án phí:

2.1. Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 49.754.600đ (*bốn mươi chín triệu bảy trăm năm mươi tư nghìn sáu trăm đồng*).

2.2. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 23.381.000đ (*hai mươi ba triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn đồng*), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007509 ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP B chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.200.000đ (*bốn triệu hai trăm nghìn đồng*).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự, đại diện hợp pháp của đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Lão;
- Chi cục THA dân sự huyện An Lão;
- UBND xã Thái Sơn, huyện An Lão;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Trọng Đạt