

Bản án số: 02/2026/KDTM-ST
Ngày: 31 - 3 - 2026
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 A - QUẢNG NINH.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lưu Minh Đoàn.
- Các Hội thẩm nhân dân: bà Phạm Thị Minh Huyền và bà Bùi Thị Kim Loan.

Thư ký phiên tòa: bà Tăng Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực A - Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Dương Thị Bích Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực A - Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2025/TLST-KDTM ngày 16/10/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2026/QĐXXST-KDTM ngày 19/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2026/QĐST-KDTM ngày 12/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2026/QĐST-KDTM ngày 12/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần DQ.

Địa chỉ: số 25, Lê Đ H, phường Q, Thành phố Hà Nội.

Người kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V (gọi tắt: V).

Địa chỉ: số 300, phố Tôn Đức Thắng, phường O, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đoàn V T - chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần T M H, sinh năm 1992 - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Xử lý nợ Miền bắc - Trung tâm Xử lý nợ Ngân hàng TMCP DQ (theo Giấy ủy quyền số 7829/2024/GUQ-BĐH.NCB ngày 22/11/2024). Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N.

Địa chỉ: thôn V, đặc khu Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ N T - Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân đặc khu Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ: khu V, đặc khu Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Đ H - Chức vụ: Chủ tịch UBND đặc khu Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lưu T L - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Nông nghiệp và Môi trường đặc khu Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 19/12/2025). Vắng mặt.

3.2. Chị Vũ T M, sinh năm 1988.

Địa chỉ: thôn V, đặc khu Đ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

3.3. Ông Hà N V; địa chỉ: thôn V, đặc khu Đ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

3.4. Chị Vũ T H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: thôn V, đặc khu Đ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 27/3/2024, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/9/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N cùng với Ngân hàng thương mại cổ phần DQ - Chi nhánh Q đã ký kết Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 217/22/HĐHM-9221; ngày 26/12/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N với Ngân hàng thương mại cổ phần DQ - Chi nhánh Q ký kết phụ lục Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 01/PLHĐHMTD/217/22/HĐHM-9221. Theo đó, trong các ngày 28 và 29 tháng 9/2023, Ngân hàng thương mại cổ phần DQ - Chi nhánh Q đã 03 (ba) lần giải ngân cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N số tiền vay cụ thể như sau:

1. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 07/KUNN/217/22/HĐHM-9221 ngày 28/9/2023 (LD2327106019).

- Số tiền giải ngân: 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn).

- Ngày nhận nợ: 28/9/2023.

- Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân.

- Mục đích giải ngân: Thanh toán tiền mua ruột hà cho hộ nuôi trồng Lê Hải Vân.

- Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: Trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 10,5%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 2,0%/năm, khách hàng phải trả lãi vay và nợ gốc cho NB theo các nội dung cụ thể như sau: ngày trả lãi vay đầu tiên: 25/10/2023; các ngày trả lãi vay tiếp theo: ngày 25 hàng tháng; ngày trả lãi vay cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay.

- Lãi quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

- Bên B phải trả hết gốc khoản vay vào ngày: 28/3/2024.

Ngày 28/9/2023, NCB đã giải ngân số tiền nêu trên vào số tài khoản 100010570241 tại NB - CN Q, Đơn vị thụ hưởng: Lê H V.

2. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/KUNN/217/22/HĐHM-9221 ngày 29/9/2023 (LD2327265232).

- Số tiền giải ngân: 3.300.000.000đ (Ba tỷ ba trăm triệu đồng chẵn).

- Ngày nhận nợ: 29/09/2023.

- Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân.

- Mục đích giải ngân: Thanh toán tiền mua ruột hà cho hộ nuôi trồng Lê H V.

- Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: Trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 10,5%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay

của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 2,0%/năm, khách hàng phải trả lãi vay và nợ gốc cho NB theo các nội dung cụ thể như sau: ngày trả lãi vay đầu tiên: 25/10/2023; các ngày trả lãi vay tiếp theo: ngày 25 hàng tháng; ngày trả lãi vay cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay.

- Lãi quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.
- Bên B phải trả hết gốc khoản vay vào ngày: 29/3/2024.

Ngày 29/9/2023, NB đã giải ngân số tiền nêu trên vào Số tài khoản 100010570241 tại NB - Chi nhánh Q, Đơn vị thụ hưởng: Lê H V.

3. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 09/KUNN/217/22/HĐHM-9221 ngày 29/9/2023 (LD2327268493).

- Số tiền giải ngân: 3.040.000.000đ (Ba tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng).
- Ngày nhận nợ: 29/9/2023.
- Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân.
- Mục đích giải ngân: Thanh toán tiền mua ruột hà cho hộ nuôi trồng Lê H V.
- Lãi suất vay: lãi suất kỳ đầu tiên: trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 10,5%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo: lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 2,0%/năm, khách hàng phải trả lãi vay và nợ gốc cho NB theo các nội dung cụ thể như sau: ngày trả lãi vay đầu tiên: 25/10/2023; các ngày trả lãi vay tiếp theo: ngày 25 hàng tháng; ngày trả lãi vay cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay.

- Lãi quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.
- Bên B phải trả hết gốc khoản vay vào ngày: 29/3/2024.

Ngày 29/9/2023, NB đã giải ngân số tiền nêu trên vào số tài khoản 100010570241 tại NB - Chi nhánh Q, đơn vị thụ hưởng: Lê H V.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ngày 26/12/2022 bà Vũ T H đã ký với NB hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 268/22/HĐTC-9221 số Công chứng số 4796 Quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần T L với tài sản bảo đảm là:

+ *Tài sản bảo đảm thứ nhất:* Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số: 142, tờ bản đồ số: 65, có diện tích: 278,3m² (Hai trăm bảy mươi tám phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: Lâu dài, tại địa chỉ: thôn L, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: 01 nhà ở riêng lẻ cấp 4 xây dựng năm 2000; Diện tích xây dựng: 42,6m²; Diện tích sàn: 42,6m²; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Số tầng: 01 tầng; Kết cấu: Gạch vôi, mái ngói theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 792340, số vào sổ cấp GCN: CH05279 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 10/7/2017 cho bà Vũ T H.

+ *Tài sản bảo đảm thứ hai:* Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế

chấp đổi với thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 64, có diện tích: 620,8m² (Sáu trăm hai mươi phẩy tám mét vuông), hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: Đất ONT: 400m²: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm 220,8m²: đến ngày: 01/7/2064, tại địa chỉ: thôn L, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh, nguồn gốc sử dụng: Đất ONT: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Đất CLN: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là : 01 nhà ở riêng lẻ cấp 4 xây dựng năm 2006; Diện tích xây dựng: 45,4m²; Diện tích sàn: 45,4m²; Số tầng: 01 tầng; Kết cấu: Bê tông cốt thép theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS023742, số vào sổ cấp GCN: CH06812 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/01/2020 cho bà Vũ T H.

+ *Tài sản bảo đảm thứ ba*: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đổi với thửa đất số: 270, tờ bản đồ số: 64, có diện tích: 376,8m² (Ba trăm bảy mươi sáu phẩy tám mét vuông), hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: Đất ONT: 199,7m²: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm 114,6m²: đến ngày: 29/09/2055, Đất trồng cây lâu năm 62,5m²: đến ngày: 23/09/2064, tại địa chỉ: thôn L, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh, nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận QSD đất tại Giấy chứng nhận QSD đất số CH4139 do UBND huyện Đ cấp ngày 23/09/2014) và tài sản gắn liền với đất là: 01 nhà ở riêng lẻ cấp 4 xây dựng năm 1980; Diện tích xây dựng: 65,39m²; diện tích sàn: 65,39m²; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Hình thức sở hữu: sở hữu riêng; Số tầng: 01 tầng; Kết cấu: Gạch vôi, mái ngói theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 734988, số vào sổ cấp GCN: CH004159 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/12/2014 cho bà Vũ T H.

Các tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Hiện nay, tài sản bảo đảm vẫn nguyên hiện trạng sử dụng như thời điểm ban đầu khi thế chấp tại NB.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N đã thanh toán cho NB tổng số tiền là: 294.577đ (Hai trăm chín mươi tư nghìn năm trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó tiền gốc là: 0 đồng, số tiền lãi trong hạn là: 294.577 đồng và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết mặc dù NB đã nhiều lần yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N trả nợ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng cho vay đã ký với NB. Tính đến hết ngày 31/3/2026, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N còn nợ NB số tiền là 13.904.383.655đ (Mười ba tỷ chín trăm linh bốn triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi lăm đồng) bao gồm: nợ gốc 9.840.000,000 đồng; nợ lãi trong hạn 539.425.555 đồng; lãi quá hạn 3.405.754.933 đồng; lãi chậm trả lãi (trong hạn) 119.203.167 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q (là người kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ tố tụng của NB) trình bày: ngày 10/10/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q với Ngân hàng thương mại cổ phần DQ đã ký kết hợp đồng mua bán nợ, theo

đó Công ty Q đã mua lại của NB toàn bộ khoản nợ mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N đang nợ của NB, của Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 217/22/HĐHM-9221 ngày 26/12/2022. Nay Công ty Q đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải trả nợ cho V với các nội dung cụ thể như sau:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N thanh toán cho V tổng số tiền tính đến hết ngày 31/3/2026 là 13.904.383.655đ (Mười ba tỷ chín trăm linh bốn triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi lăm đồng); Trong đó: nợ gốc 9.840.000,000 đồng; nợ lãi trong hạn 539.425.555 đồng; lãi quá hạn 3.405.754.933 đồng; lãi chậm trả lãi (trong hạn) 119.203.167 đồng.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại Hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ đã ký với NB kể từ ngày 01/4/2026 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N không thực hiện trả cho V toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm gồm:

+ *Tài sản bảo đảm thứ nhất:* Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số: 142, tờ bản đồ số: 65, có diện tích: 278,3m² (Hai trăm bảy mươi tám phẩy ba mét vuông), hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: Lâu dài, tại địa chỉ: thôn 8, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: 01 nhà ở riêng lẻ cấp 4 xây dựng năm 2000; Diện tích xây dựng: 42,6m²; Diện tích sàn: 42,6m²; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Số tầng: 01 tầng; Kết cấu: Gạch vôi, mái ngói theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 792340, số vào sổ cấp GCN: CH05279 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 10/7/2017 cho bà Vũ T H.

+ *Tài sản bảo đảm thứ hai:* Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 64, có diện tích: 620,8m² (Sáu trăm hai mươi phẩy tám mét vuông), hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: Đất ONT: 400m²: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm 220,8m²: đến ngày: 01/7/2064, tại địa chỉ: thôn 9, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh, nguồn gốc sử dụng: Đất ONT: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Đất CLN: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là : 01 nhà ở riêng lẻ cấp 4 xây dựng năm 2006; Diện tích xây dựng: 45,4m²; Diện tích sàn: 45,4m²; Số tầng: 01 tầng; Kết cấu: Bê tông cốt thép theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS023742, số vào sổ cấp GCN: CH06812 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/01/2020 cho bà Vũ T H.

+ *Tài sản bảo đảm thứ ba:* Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số: 270, tờ bản đồ số: 64, có diện tích: 376,8m² (Ba trăm bảy

mười sáu phẩy tám mét vuông), hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: Đất ONT: 199,7m²: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm 114,6m²: đến ngày: 29/9/2055, Đất trồng cây lâu năm 62,5m²: đến ngày: 23/09/2064, tại địa chỉ: thôn 9, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh, nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận QSD đất tại Giấy chứng nhận QSD đất số CH4139 do UBND huyện Đ cấp ngày 23/09/2014) và tài sản gắn liền với đất là: 01 nhà ở riêng lẻ cấp 4 xây dựng năm 1980; Diện tích xây dựng: 65,39m²; diện tích sàn: 65,39m²; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Hình thức sở hữu: sở hữu riêng; Số tầng: 01 tầng; Kết cấu: Gạch vôi, mái ngói theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 734988, số vào sổ cấp GCN: CH004159 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/12/2014 cho bà Vũ T H. Đối với diện tích đất giảm 17,0m² sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, V đồng ý để Tòa án xử lý tài sản đảm bảo theo quy định pháp luật mà không có ý kiến gì.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N vẫn phải tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho V theo Hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký với NB.

- Yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải chịu chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Sau khi thụ lý vụ án, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, quyết định xem xét thẩm định tại chỗ; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N cũng được tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt tại Tòa án và không có ý kiến trình bày quan điểm đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân đặc khu Đ trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận cho các đương sự trong vụ án là ông Hà N V (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 230600, số vào sổ CH06493 ngày 18/6/2020 đối với thửa đất số 17 diện tích 275,7m² tại địa chỉ thôn 9, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh), bà Vũ T M (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP734986 số vào sổ GCN: CH 004160 ngày 04/12/2014 đối với thửa đất số 269 tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ thôn 9, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh) và bà Vũ T H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 734988, số vào sổ cấp GCN: CH 004159 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/12/2014 đối với thửa đất số 270 tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ thôn 9, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh) đều đúng trình tự, thủ tục pháp luật, không trùng lẫn.

Trường hợp các đương sự không có tranh chấp, đồng thuận điều chỉnh lại ranh giới theo đúng hiện trạng sử dụng là quyền tự định đoạt, phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ T H trình bày: Chị là nhân viên của Công ty N. Tháng 9 năm 2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N có vay của NB số tiền 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng). Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty N mà người đại diện theo pháp luật là anh Vũ N T - chức vụ Giám đốc có thỏa thuận với chị là chị sẽ dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của cá nhân chị thế chấp cho NB để đảm bảo cho khoản vay này của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N; những tài sản thế chấp gồm:

+ **Tài sản thứ nhất:** Quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 64; địa chỉ: xã Hạ Long huyện Vân Đồn, diện tích 376,8m² và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 1980 diện tích 65.39m². Đã được cấp GCNQSD đất số BP 734988 (số vào sổ cấp GCN: CH 004159) do UBND huyện Đ cấp ngày 04/12/2014. Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất này ngoài tài sản của tôi còn có tài sản của ông Hà N V và của chị Vũ T M. Tuy nhiên tài sản của ông Hà N V đã có trước khi tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với tài sản (nhà ở) của chị Vũ T M khi Tòa án thẩm định thì nằm ngoài tường rào (tường rào có từ trước khi tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của gia đình tôi. Giữa tôi với gia đình ông V và chị M không có tranh chấp gì về đất đai. Tôi đề nghị Tòa án cũng như phía ngân hàng khi quyết định xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất này theo quy định pháp luật.

+ **Tài sản thứ hai:** Quyền sử dụng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 65 địa chỉ: xã V, huyện Đ, diện tích 278,3m² và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 42,6m². Đã được cấp GCNQSD đất số CH 792340 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2017.

+ **Tài sản thứ ba:** Quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 64 địa chỉ: xã V, huyện Đ, diện tích 620,8m² và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 45,4m². Đã được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 023742 do UBND huyện Đ cấp ngày 08/01/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà N V trình bày: thửa đất gia đình ông sử dụng hiện nay liền kề với thửa đất của gia đình chị Vũ T H ở thôn 9, xã V, huyện Đ là do gia đình ông nhận chuyển nhượng của trường Trung học phổ thông H thanh lý cho giáo viên từ năm 1990 (thanh lý nhà đất). Gia đình ông sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai, còn thửa đất của chị H đang sử dụng hiện nay trước kia là của thầy giáo Trần N T cũng do nhà trường thanh lý, sau đó chuyển cho ông Lý V C rồi sau đó chuyển cho chị H sử dụng cho đến nay. Ranh giới đất giữa gia đình ông với gia đình thầy T, ông C cũng như chị H hiện nay vẫn giữ nguyên hiện trạng như hiện nay không có thay đổi gì. Công trình phụ và toàn bộ tường rào giáp ranh giữa nhà ông với nhà chị H là do gia đình ông xây dựng từ năm 2004. Gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) năm 1990 và năm 2000 đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sổ hồng). Thửa đất gia đình ông sử dụng hiện nay hoàn toàn đúng với hiện trạng từ khi gia đình tôi nhận quyền sử dụng từ năm 1990 đến nay. Quá trình sử dụng không có tranh chấp gì với thầy T, ông C cũng như chị H hiện nay. Qua kết quả đo đạc, đối với ý kiến của cơ

quan tố tụng cho rằng ông lấn 3,6m² đất của gia đình chị H, ông thừa nhận lấn 1,5m² mi mái nhà bếp là đúng, còn cho rằng ông lấn 2,1m² tường rào là không đúng vì tường rào đã xây dựng từ năm 2002.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ T M trình bày: thừa đất gia đình chị sử dụng hiện nay liền kề với thửa đất của gia đình chị Vũ T H ở thôn 9, xã V, huyện Đ, là do gia đình chị nhận chuyển nhượng của gia đình bà Châu T V từ năm 2014. Gia đình chị sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai. Ngay sau khi mua thửa đất này, gia đình chị đã xây dựng nhà ở như hiện nay là nhà tường gạch, khung bê tông, mái bằng, nhà 2,5 tầng. Thửa đất gia đình chị mua khi đó đã được giới hạn bởi bức tường rào gạch của gia đình chị H (bức tường này hiện nay vẫn còn) và lối đi ra phía sau nhà bà V (có móng bằng đá và lát gạch). Khi xây dựng nhà ở, gia đình chị đã xin cấp phép xây dựng và đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp phép xây dựng, gia đình chị H và gia đình bà V đã ký xác nhận ranh giới để gia đình chị xây nhà. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình chị được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 734986 số vào sổ GCN: CH 004160 ngày 04/12/2014. Đến nay chị vẫn khẳng định, thửa đất gia đình chị sử dụng hiện nay hoàn toàn đúng với hiện trạng từ khi gia đình tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2014 cho đến nay, diện tích, kích thước thửa đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất gia đình chị không có tranh chấp gì với gia đình chị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Quảng Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân đặc khu Đ, ông Hà N V, chị Vũ T M đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ T H không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án: căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 174, Điều 175; Điều 280; khoản 1 Điều 298; khoản 1 Điều 299; Điều 303; Điều 317; khoản 3 Điều 318; Điều 320; khoản 2 Điều 325; Điều 357; Điều 365; Điều 368; Điều 463, Điều 466; Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi, bổ sung năm 2017); khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc, nợ lãi và tiền phạt chậm trả lãi theo quy định pháp luật. Nếu Công ty TNHH MTV N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán thì VAMC có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết; riêng đối với tài sản là mảnh đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 270, tờ bản đồ địa chính số 390 (tờ số 64 xã V cũ), tại địa chỉ thôn 9, đặc khu Đ, tỉnh Quảng Ninh, phần tài sản bảo đảm được xác định là phần quyền sử dụng

thửa đất, được giới hạn bởi tường rào nhà chị H và tường rào nhà ông V và tài sản gắn liền với diện tích đất này của chị Huệ theo hiện trạng sử dụng; buộc ông Hà N V phải tháo dỡ 1,3m² mái nhà bếp (lấn chiếm ngoài diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06493), trả lại khoảng không trên thửa đất số 270.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ kèm theo đơn của NB yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N trả các khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng; nguyên đơn và bị đơn đều là tổ chức có đăng ký kinh doanh và ký kết hợp đồng nhằm mục đích lợi nhuận. Do đó có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân được quy định tại quy định khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N có trụ sở tại đặc khu Đ, tỉnh Quảng Ninh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực A - Quảng Ninh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 (khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án) và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự tham gia tố tụng của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q: Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 10/10/2024, NB đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N (theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 217/22/HĐHM-9221, ngày 29/9/2022 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N với NB) và quyền yêu cầu chuyển giao tài sản bảo đảm (theo các Hợp đồng thế chấp số: 268/22/HĐTC-9221 ngày 26/12/2022 và số 22/23/HĐTC-9221 ngày 16/3/2023 giữa NB với chị Vũ T H) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q. Căn cứ vào khoản 3 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm c khoản 2 Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của NB với tư cách tố tụng là Nguyên đơn.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự:

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bị đơn không đến Tòa án để thực hiện nghĩa vụ chứng minh của mình. Vì vậy, bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ T H đã được triệu tập xét xử hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân đặc khu Đ, chị Vũ T M, ông Hà N V vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền nợ.

Về hiệu lực của hợp đồng tín dụng: Ngày 29/9/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N cùng với NB (Chi nhánh Q) đã ký kết Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 217/22/HĐHM-9221 và ngày 26/12/2022 ký kết Phụ lục Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 01/PLHĐHMTD/217/22/HĐHM-9221. Việc ký kết Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng giữa NCB với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

Về việc thực hiện hợp đồng tín dụng của các bên: thực hiện thỏa thuận của hợp đồng, NB đã giải ngân cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N 03 lần với tổng số tiền là 9.840.000.000đ (chín tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng) cụ thể: lần 1 giải ngân số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 28/9/2023, theo văn bản Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 07/KUNN/217/22/HĐHM-9221 (LD2327106019); lần 2 giải ngân số tiền 3.300.000.000đ (Ba tỷ ba trăm triệu đồng) vào ngày 29/9/2023, theo văn bản Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/KUNN/217/22/HĐHM-9221 (LD2327265232); lần 3 giải ngân số tiền 3.040.000.000đ (Ba tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) vào ngày 29/9/2023 theo văn bản Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 09/KUNN/217/22/HĐHM-9221 (LD2327268493).

Về phía bên vay, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N đã không thực hiện đúng cam kết thanh toán trả nợ theo như thỏa thuận. Đến nay Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N mới chỉ trả cho NB với số tiền là 294.577đ (Hai trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm bảy mươi bảy đồng) theo khế ước nhận nợ ngày LD2327106019 ngày 28/9/2023. Trong đó ngày 28/3/2023 trả 291.718 đồng tiền lãi trong hạn và ngày 26/10/2023 trả 2.859 đồng tiền phạt chậm trả lãi. Theo thỏa thuận thì thời hạn thực hiện hợp đồng là 06 tháng kể từ ngày NB giải ngân. Tính đến ngày 31/3/2026, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N còn nợ của NB tổng số tiền là 13.904.383.655đ (Mười ba tỷ chín trăm linh bốn triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi lăm đồng); Trong đó: nợ gốc 9.840.000,000 đồng; nợ lãi trong hạn 539.425.555 đồng; lãi quá hạn 3.405.754.933 đồng; lãi chậm trả lãi (trong hạn) 119.203.167 đồng.

Về yêu cầu thanh toán tiền nợ của nguyên đơn:

Ngày 10/10/2024 giữa NB với V ký hợp đồng mua bán nợ số 1557/2024/MBN.VAMC-NCB. Theo thỏa thuận của hợp đồng và quy định tại Điều 7 Thông tư số: 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà nước, thì kể từ 10/10/2024 (ngày hợp đồng mua bán nợ số 1557/2024/MBN.VAMC-NCB có hiệu lực) toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với khoản nợ, tài sản bảo đảm của NCB mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N nợ NB (theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 217/22/HĐHM-9221 ngày 26/12/2022 và các hợp đồng thế chấp tài sản giữa NB với chị Vũ T H) được chuyển cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải có nghĩa vụ

trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q tổng số tiền 13.904.383.655 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

Về Hợp đồng thế chấp: để đảm bảo cho Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 217/22/HĐHM - 9221 ngày 29/9/2022, giữa NB và chị Vũ T H đã ký kết hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 268/22/HĐTC-9221 số Công chứng số 4796 Quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và số: 22/23/HĐTC-9221 số Công chứng số 539 Quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

NB và chị Vũ T H ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối hay ép buộc. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần T L ngày 26/12/2022 và ngày 16/3/2023; Bên nhận thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 26/12/2022 và 16/3/2023 phù hợp với các quy định của Điều 119, Điều 320, Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, do đó có giá trị bảo đảm thanh toán, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận và quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 và thỏa thuận mà các bên đã ký kết trong hợp đồng thế chấp thì khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bên cho vay có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận của hợp đồng cấp tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp khi bị đơn không trả được nợ. Phạm vi bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi của khoản vay này cho V.

Về tài sản thế chấp: Qua việc tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2024 và ngày 07/01/2026 đối với tài sản thế chấp của bên thế chấp để đảm bảo khoản vay là:

+ **Tài sản bảo đảm thứ nhất:** Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất thửa đất số 142, tờ bản đồ số 65; địa chỉ: thôn 8, xã V, huyện Đ (nay là đặc khu Đ), tỉnh Quảng Ninh; diện tích thửa đất 278,3m²; hình thể thửa đất được thể hiện tại sơ đồ đo đạc do các đương sự chỉ dẫn kèm theo biên bản thẩm định; vị trí tiếp giáp: phía Bắc giáp đường ngõ xóm, phía Nam giáp đất gia đình ông Tô V Đ, phía Đông giáp đường ngõ xóm; phía Tây giáp đất gia đình ông Điệp V K; về hiện trạng tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4, 01 tầng diện tích 42,6m² kết cấu xây dựng gạch vôi, mái ngói xây dựng từ năm 2000 hiện trạng đã đổ nát, tường và mái đã sập một phần (không sử dụng được) và 01 giếng nước đường kính miệng giếng 1,2m; sâu 3m. Các tài sản trên đất do chị Vũ T H quản lý, sử dụng.

+ **Tài sản bảo đảm thứ hai:** Quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 64 diện tích 620,8m² tại địa chỉ thôn 9, xã V, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh; về hiện trạng thửa đất: diện tích thửa đất: 620,8m², trong đó diện tích quy hoạch đường giao thông 130,1m²; diện tích quy hoạch đất rừng sản xuất 103,4m² (hình thể thửa đất theo sơ đồ kèm theo); vị trí tiếp giáp: phía bắc giáp đất hộ ông Nguyễn H N và hộ bà Khổng T T, phía Nam giáp đường ngõ xóm, phía Đông giáp đất hộ bà Khổng T T, phía Tây giáp đất hộ ông Phạm V Đ; về hiện trạng tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà cấp 4

lợp mái tôn kim loại diện tích 45,4m² được xây dựng từ năm 2006; 02 nhà tạm lợp mái tôn diện tích 25,3m² và 23,5m² được xây dựng từ năm 2006; phần tường rào phía trước giáp đường, xây bằng gạch cao 1m, phía trên có rào thép cao 1m dọc theo đường ngõ xóm; phần tường rào còn lại (ba mặt) được xây bằng gạch cao 1,8m.

Kết quả xem xét, thẩm định đối với tài sản thế chấp thứ nhất và tài sản thế chấp thứ hai cho đến nay về hiện trạng đất, nhà và tài sản khác trên đất không có sự thay đổi. Toàn bộ số tài sản gắn liền với đất này thuộc quyền sở hữu của chị Vũ T H, nên được xác định là tài sản thế chấp theo quy định khoản 3 Điều 318 của Bộ luật Dân sự.

+ *Tài sản bảo đảm thứ ba*: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất thửa đất số 270, tờ bản đồ địa chính số 390 (tờ số 64 xã Hạ Long cũ), có diện tích 376,8m². Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BP 734988 (số vào sổ cấp GCN: CH 004159) do UBND huyện Đ cấp ngày 04/12/2014. Gắn liền với thửa đất này có 01 ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 1980 diện tích 65,4m², 01 nhà kho lợp mái tôn diện tích 33,6m²; nhà bếp lợp tôn diện tích 56m² (có nhà vệ sinh, nhà tắm diện tích 6m²) được xây dựng từ năm 2014, mái tôn diện tích 60,2m² (34,8 + 25,4). Phần tường bao cao khoảng 2m, chiều dài dọc thửa đất tiếp giáp với gia đình bà M, ông M, ông Đ, ông V (thể hiện tại sơ đồ của Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 06/7/2024 và ngày 07/01/2026). Kết quả xem xét, thẩm định đối với tài sản thế chấp thứ ba cho đến nay về hiện trạng nhà và tài sản khác trên đất không có sự thay đổi. Toàn bộ số tài sản gắn liền với đất này thuộc quyền sở hữu của chị Vũ T H, nên được xác định là tài sản thế chấp theo quy định khoản 3 Điều 318 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với diện tích đất đo thực tế theo GCNQSD đất số BP 734988 (số vào sổ cấp GCN: CH 004159) là 359,8m²; như vậy diện tích đất giảm 17,0m² so với giấy chứng nhận được cấp 376,8m²; trên diện tích 376,8m² của thửa đất này, hiện chị Vũ T M đang sử dụng 14,3m² đất ngoài GCNQSD đất số CH0004160 (ngoài tường rào nhà chị H), trong đó có 8,0m² đất vườn, 5,3m² ngôi nhà 2,5 tầng chị M xây vào năm 2016 và 1,0m² bờ tường liền kề với tường rào phía Tây nhà chị H; gia đình ông Hà N V sử dụng 2,7m² trong đó có tường rào gạch 1,4m² và 1,3m² phần mi mái nhà bếp. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị H, chị M, ông V và các tài liệu chứng cứ thu thập được, Hội đồng xét xử thấy: khi thẩm định tài sản này để nhận thế chấp, phía NB đã không xem xét, kiểm tra kỹ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất, tin tưởng vào hiện trạng sử dụng thửa đất có tường bao xung quanh, nên đã không phát hiện ra trên diện tích thửa đất thế chấp này còn có tài sản của người khác (chị M và ông V), không xác định quyền sử dụng diện tích đất mà gia đình ông Văn và gia đình chị M đang sử dụng là tài sản thế chấp (vì đã có tường rào ngăn cách), lỗi thiếu sót này thuộc về phía NB. Hơn nữa, qua xem xét về nguồn gốc sử dụng đất, tài sản trên đất thấy: chị M sử dụng đất ổn định, đúng diện tích, xây dựng nhà và tường rào vào năm 2016 trên đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng vào năm 2014; ông V xây tường rào gạch vào năm 2002, nhà bếp vào năm 2004, trước thời điểm chị H được cấp GCNQSD đất và trước thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp; ranh giới thửa đất của chị H là tường rào chiều dài dọc thửa đất tiếp giáp với gia đình bà Mg, ông M, ông Đ, ông V không có sự thay đổi và giữa gia đình ông V, chị M không có tranh chấp với chị H, nên gia đình ông Hà N V tiếp tục sử dụng

1,4m² đất tường rào và gia đình chị M tiếp tục sử dụng 14,3m² đất như hiện trạng. Các hộ gia đình chị M, chị H, ông V được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng. Riêng đối với 1,3m² phần mi mái nhà bếp xây năm 2004, nằm ngoài diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06493 lần chiếm sang diện tích đất của gia đình chị H, quá trình giải quyết vụ án ông V thừa nhận có lần chiếm như trên, nên buộc ông V phải tháo dỡ 1,3m² phần mi mái bếp, trả lại khoảng không trên thửa đất số 270, tờ bản đồ địa chính số 390 là có cơ sở theo quy định tại Điều 174, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do vậy, tài sản thế chấp thứ ba là một phần quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 64 xã V, huyện Đ, diện tích 361,1m² đất được giới hạn bởi tường rào nhà chị H và tường rào nhà ông V (được giới hạn bởi các điểm 3, C, D, 6, 7, 8, E, 1, 2, F, G, A, B, 3 thể hiện tại sơ đồ của Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2026 đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ địa chính số 390 (tờ 64 xã V cũ) và tài sản gắn liền với diện tích đất này của chị H theo hiện trạng sử dụng.

[3] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Quảng Ninh), do yêu cầu của V được Tòa án chấp nhận.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của V được Tòa án chấp nhận, nên Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 25.000.000 đồng; V đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí trên, nay buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải hoàn trả tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho V. Tại phiên tòa, V không yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải trả lãi đối với số tiền 25.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do chậm trả, nên Hội đồng xét xử ghi nhận quyền tự định đoạt của V và không yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án trên do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 (khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án); điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 74;

khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 235; khoản 2 Điều 227 và Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 117; Điều 119; Điều 174, Điều 175; Điều 280; khoản 1 Điều 298; khoản 1 Điều 299; Điều 303; Điều 317; khoản 3 Điều 318; Điều 320; khoản 2 Điều 325; Điều 357; Điều 365; Điều 368; Điều 463, Điều 466; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và Điều 7 Thông tư số: 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà nước.

- Căn cứ các Điều 7, Điều 8, Điều 13 của 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”.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N.

2. Về nghĩa vụ trả nợ:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N có nghĩa vụ trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q số tiền vay theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 217/22/HĐHM-9221 ngày 29/9/2022 và phụ lục hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 01/PLHĐHMTD/217/22/HĐHM-9221 ngày 26/12/2022, Ngân hàng thương mại cổ phần DQ đã ký với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (31/3/2026) số tiền là: 13.904.383.655đ (Mười ba tỷ chín trăm linh bốn triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi lăm đồng); trong đó: nợ gốc 9.840.000,000 đồng, lãi trong hạn 539.425.555 đồng; lãi quá hạn 3.405.754.933 đồng, lãi chậm trả lãi (trong hạn) 119.203.167 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/4/2026) cho đến khi thi hành xong các khoản nợ trên, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 217/22/HĐHM-9221 ngày 29/09/2022 và phụ lục hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 01/PLHĐHMTD/217/22/HĐHM-9221 ngày 26/12/2022; các đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 07/KUNN/217/22/HĐHM-9221 ngày 28/9/2023 (LD2327106019), số 08/KUNN/217/22/HĐHM-9221 ngày 29/9/2023 (LD2327265232) số 09/KUNN/217/22/HĐHM-9221 ngày 29/9/2023 (LD2327268493) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Kể từ ngày V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền gốc, lãi nêu trên thì VAMC có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 142, tờ bản đồ số: 65, có diện tích: 278,3 m² tại địa chỉ: thôn 8, xã V, huyện Đ (nay là thôn 8, đặc khu Đ), tỉnh Quảng Ninh, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CH 792340 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là Ủy ban nhân dân đặc khu Đ) cấp ngày 10/7/2017, người sử dụng đất là Vũ T H.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 03, tờ bản đồ số 64, diện tích 620,8m² tại địa chỉ: thôn 9, xã V, huyện Đ (nay là thôn 9, đặc khu Đ), tỉnh Quảng Ninh, đã được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 023742 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là Ủy ban nhân dân đặc khu Đ) cấp ngày 08/01/2020, người sử dụng đất là Vũ T H.

+ Quyền sử dụng 361,1m² đất (được giới hạn bởi các điểm 3, C, D, 6, 7, 8, E, 1, 2, F, G, A, B, 3 thể hiện tại sơ đồ của Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2026) của thửa đất số 270, tờ bản đồ địa chính số 390 (tờ 64 xã V cũ) tại địa chỉ: thôn 9, xã V, huyện Đ (nay là thôn 9, đặc khu Đ), tỉnh Quảng Ninh, đã được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 734988 (số vào sổ cấp GCN: CH 004159) do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là Ủy ban nhân dân đặc khu Đ) cấp ngày 04/12/2014 mang tên chị Vũ T H và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng diện tích 361.1m² đất này (kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ cho V thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Buộc ông Hà N V phải tháo dỡ 1,3m² mi mái nhà bếp (được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, A thể hiện tại sơ đồ của Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2026 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ địa chính số 390 - tờ 64 xã V cũ) lấn chiếm ngoài diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06493 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là Ủy ban nhân dân đặc khu Đ) cấp ngày 18/6/2020; trả lại khoảng không trên thửa đất số 270, tờ bản đồ địa chính số 390 (tờ 64 xã V cũ) tại địa chỉ thôn 9, xã V, huyện Đ (nay là thôn 9, đặc khu Đ), tỉnh Quảng Ninh (kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

3. Về chi phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải hoàn trả cho V số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng).

4. Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 121.904.384 (Một trăm hai mươi một triệu chín trăm linh bốn nghìn ba trăm tám mươi tư đồng).

Trả lại cho V số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 59.118.000 đồng (Năm mươi chín triệu một trăm mười tám nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004128 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Quảng Ninh).

5. Về quyền kháng cáo: án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn; báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 31/3/2026. Vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành dân sự, người phải thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND khu vực A - Quảng Ninh;
- THADS tỉnh Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

Lưu Minh Đoàn