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

Bản án số: 09/2024/KDTM-ST
Ngày: 19/12/2024
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 N

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Bình
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hoàng Thị Kim Phượng
2. Bà Nguyễn Thị Tươi

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Trần Thị Hồng Giang - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố N.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố N tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố N xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 25/2024/TLST-KDTM ngày 23 tháng 05 năm 2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐHPT-KDTM ngày 29 tháng 10 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23/2024/QĐST-DS ngày 28/11/2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng (Viết tắt: A); Trụ sở: Số 2, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - chức vụ: Tổng Giám đốc A.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thanh B - Chức vụ: Giám đốc A chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình (Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022);

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Bùi Thị Bích N - chức vụ: Trưởng phòng khách hàng - A chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình (văn bản ủy quyền số 50-UQ/NHNo.TPNB ngày 21/02/2024);

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số nhà 64, đường H, phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Bà Đào Thị Hồng T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số nhà 64, đường H, phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

2. Ủy ban nhân dân phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Ngọc L - Chủ tịch, Ủy ban nhân dân phường N.

Tại phiên tòa: bà Ngọc có mặt; ông Hậu, bà Thúy, ông Lâm vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10/04/2024 của nguyên đơn và tại các bản tự khai, lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày*:

Ngày 06/05/2022 A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình đã ký với ông Nguyễn Văn H hợp đồng tín dụng số 3302-LAV202200453 với số tiền cho vay tối đa là 3.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn) để thực hiện phương án kinh doanh chế biến gỗ. Thời hạn duy trì hạn mức của hợp đồng tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 06/05/2022. Thời hạn cho vay và kỳ trả nợ là theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ. Tại báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 06/5/2022, có quy định thời hạn cho vay đối với ông H là 06 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 06/11/2022. Lãi suất vay là 8,5%/năm, lãi suất quá hạn là 130% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả là 10%/ năm và các loại phí khác theo quy định. Ông Nguyễn Văn H đã được A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình giải ngân đủ số tiền là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm triệu đồng).

Tài sản mà ông Nguyễn Văn H thế chấp để vay vốn A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình là: Giá trị quyền sử dụng đất 120 m^2, Nhà 3 tầng và toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích đất thế chấp tại thửa đất số: 64; tờ bản đồ số: 17, tại Số nhà 64, đường H, Phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL764067 ngày 07/08/2007 do UBND thành phố N, tỉnh Ninh Bình cấp mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 2022.12/HĐTC ngày 05/05/2022.

Quá trình vay vốn tại A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình, ông Nguyễn Văn H đã trả lãi cho ngân hàng từ thời điểm vay đến ngày 30/6/2022. Sau đó, ông H không tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng nữa. Ông H chưa trả tiền gốc cho Ngân hàng. Đến ngày 07/11/2022 toàn bộ dư nợ vay của ông Nguyễn Văn H đã chuyển sang nợ quá hạn.

A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình cũng tiến hành đôn đốc nhiều lần bằng các biên bản làm việc với ông H và bà T. Tại các biên bản làm việc, bà T cũng hứa sẽ tìm nguồn trả cho Ngân hàng nhưng sau đó vẫn khất lần, chây ì không chịu trả gốc và lãi cho Ngân hàng.

Nay A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải trả cho Ngân hàng số tiền 4.425.265.753 đồng, trong đó lãi suất trong hạn tính đến ngày 06/11/2022 là 105.143.836 đồng. Lãi quá hạn tạm tính từ ngày 07/11/2022

đến ngày 19/12/2024 là 820.121.918 đồng. Tổng lãi trong hạn, quá hạn tạm tính đến ngày 19/12/2024 là 925.265.753 đồng. Ngân hàng không yêu cầu ông H phải trả lãi suất chậm trả.

Về mức lãi suất trong hạn và quá hạn ngân hàng vẫn áp dụng mức lãi suất đã ký đối ông H tại hợp đồng tín dụng, báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ và chưa có sự điều chỉnh về lãi suất.

Ông H còn phải chịu toàn bộ lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo 29/11/2024 cho đến khi tất toán xong khoản vay của ngân hàng.

Trường hợp Nguyễn Văn H không trả được số nợ vay thì A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình có quyền yêu cầu thi hành án phát mại tài sản bảo đảm là: Giá trị quyền sử dụng đất 120 m^2, Nhà 3 tầng và toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích đất thế chấp tại thửa đất số: 64; tờ bản đồ số: 17, tại Số nhà 64, đường H, Phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL764067 ngày 07/8/2007 do UBND thành phố N, tỉnh Ninh Bình cấp mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 2022.12/HĐTC ngày 05/05/2022 để thu hồi vốn cho nhà nước.

* *Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã gửi thông báo thụ lý vụ án, triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, tòa án tống đạt hợp lệ nhưng bị đơn không đến làm việc và không có ý kiến gì.

* *Tại bản tự khai ngày 08/08/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Đào Thị Hồng T trình bày*:

Ngày 06/05/2022 ông Nguyễn Văn H có ký đồng tín dụng số 3302-LA202200453 với hạn mức vay là 3.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn). Mục đích vay thực hiện phương án kinh doanh chế biến gỗ. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay là 8,5%/ 1 năm. A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình đã tiến hành giải ngân đủ số tiền 3.500.000.000 đồng trên.

Để bảo đảm cho khoản vay, vợ chồng tôi có thế chấp: Giá trị quyền sử dụng đất 120 m^2, Nhà 3 tầng và toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích đất thế chấp tại thửa đất số: 64; tờ bản đồ số: 17, tại số nhà 64, đường H, Phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL764067 ngày 07/8/2007 do UBND thành phố N cấp mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 2022.12/HĐTC ngày 05/05/2022.

Kể từ khi vay tiền, chúng tôi cũng thực hiện việc trả lãi cho ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tuy nhiên đến tháng 06 năm 2022, do kinh doanh thua lỗ nên chúng tôi không tiếp tục việc trả lãi cho ngân hàng được nữa. Nay A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc là 3.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn), lãi trong

hạn, lãi quá hạn thì quan điểm của tôi như sau: Ông Nguyễn Văn H còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi như ngân hàng yêu cầu là đúng. Do kinh doanh gặp khó khăn, thua lỗ nên không có nguồn để trả gốc, lãi cho Ngân hàng. Tôi xin Ngân hàng miễn cho gia đình tôi toàn bộ lãi trong hạn và lãi quá hạn, còn nợ gốc khi nào làm được tôi sẽ trả dần trong điều kiện của tôi. Trong trường hợp chúng tôi không thực hiện được thì ngân hàng cho chúng tôi xin thêm thời gian để tự bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng.

** Tại văn bản số 248 ngày 06/12/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án UBND phường N trình bày*:

Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn H có nguồn gốc từ đất của bố mẹ là ông Nguyễn Văn Tân giấy chứng nhận cấp lần đầu do xử lý do sai sót trong khi thực hiện quyết định 924 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh; cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông Nguyễn Văn Tân 120 m^2 đất ở tại thửa đất số 644 tờ bản đồ số 02 BĐĐC N lập năm 1991 theo phương án xử lý ngày 22/08/1996. (*diện tích đất này nằm chung một phần của thửa đất số 644 tờ số 2 có diện tích 15.470 m^2 đất ao chủ sử dụng ghi " HTX"*) sau đó biến động thừa kế cho ông Nguyễn Văn H là con trai ông Tân đã được UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33-CQ-NP số AI 67407 thửa 64 tờ 17 diện tích 120 m^2 đất ở, (nguồn gốc đất ghi trên trang 2 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông H "*Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế quyền sử dụng đất* "; Hiện nay thửa đất biến động theo bản đồ lập năm 2012 thì diện tích hợp pháp nằm 1 phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính phường N lập năm 2012, tỷ lệ 1:500, có tổng diện tích 581,9m^2 mang tên ông Nguyễn Văn H. Kích thước thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Phía Đông tiếp giáp đất HTX (Hiện gia đình ông H đang sử dụng), kích thước 20,0 m
- Phía Tây tiếp giáp đất ông Hải, kích thước 20,0 m
- Phía Nam tiếp giáp đất HTX (Hiện gia đình ông H đang sử dụng), kích thước 6,0 m
- Phía Bắc tiếp giáp đường H, kích thước 6,0 m.

Đối với đất HTX mà gia đình ông Hậu bà Thúy đang sử dụng phần đất này được gia đình sử dụng từ trước năm 1996-như chế độ sử dụng đất nông nghiệp giao cho các hộ gia đình, cá nhân năm 1993 (Đất 313). Đến năm 2005 theo hồ sơ địa chính phường phần diện tích đất này đã được thu hồi thực hiện dự án quy hoạch khu dân cư Triều cả. Hiện trạng trên đất có xây dựng một số công trình là lán lợp tôn và nhà cấp 4 trên phạm vi đất ghi trong hồ sơ là Hợp tác xã, các công trình phục vụ mục đích phi nông nghiệp là không đúng mục đích sử dụng đất. Thời điểm xây dựng công trình trước năm 2012.

Theo quy hoạch chung đô thị Ninh Bình tại quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 vị trí đất thuộc quy hoạch kho tàng bến bãi, theo quy hoạch sử dụng đất

số:1432/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 vị trí đất thuộc đất ở. Như vậy việc gia đình ông Hậu và bà Thúy xây dựng nhà 03 tầng có diện tích 24,2 m^2 xây dựng trên đất HTX (phần giáp biên ghi trong giấy chứng nhận cấp cho gia đình ông H năm 2007) UBND phường đang quản lý theo hiện trạng giữ nguyên các công trình đã tồn tại và đề nghị gia đình đăng ký đất đai để Nhà nước quản lý phần diện tích tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình theo quy định.

* Tại phiên toà: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn là ông Nguyễn Văn H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Đào Thị Hồng T đều đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do.

* Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố N tại phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường N: đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình.

Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Hồng T: chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về đường lối giải quyết: đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điều 228 BLTTDS năm 2015; các Điều 463, 466, 468 của BLDS năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH; điểm a khoản 1 điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng :

1. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho Ngân hàng số tiền 4.425.265.753 đồng, trong đó nợ gốc là 3.500.000.000đồng, nợ lãi là 925.265.753 đồng, trong đó lãi trên nợ gốc trong hạn: 105.143.836 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn là 820.121.918 đồng.

Kể từ ngày 20/12/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông Hậu còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS 2015.

Trường hợp ông H không trả hoặc trả không đủ nợ cho Ngân hàng , thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp của ông H ậu bà Thúy theo hợp đồng thế chấp giữa A với ông H bà T để thu hồi nợ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí sơ thẩm là 112.425.000 đồng. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng A số tiền

19.500.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự TP Ninh Bình theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0000284 ngày 23/05/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1].Về tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:* Tranh chấp giữa A với ông Nguyễn Văn H được phát sinh từ H ợp đồng tín dụng nhằm mục đích kinh doanh; bị đơn có hộ khẩu tại thành phố N, tỉnh Ninh Bình. Do đó, có đủ căn cứ để xác định: Quan hệ tranh chấp giữa A với ông Nguyễn Văn H là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Ninh Bình theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về xác định tư cách tham gia tố tụng*: Sau khi Toà án nhân dân thành phố N quyết định đưa vụ án ra xét xử và tiến hành xét xử vụ án vào ngày 28/11/2024, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên toà để xác minh thu thập thêm tài liệu chứng cứ liên quan đến diện tích đất và tài sản ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị Hồng T đã thế chấp với Ngân hàng tại thửa đất số: 64; tờ bản đồ số: 17, tại số nhà 64, đường H, Phố T, phường N, thành phố N. Ngày 05/12/2024 sau khi làm việc, UBND phường N, thành phố N xác định: phần đất gia đình ông H đang quản lý sử dụng tại địa chỉ trên UBND phường đang quản lý theo hiện trạng. Do vậy Toà án đã xác định và đưa UBND phường N, thành phố N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại khoản 4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* bị đơn ông Nguyễn Văn H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Đào Thị Hồng T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. UBND phường N vắng mặt có lý do; Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét tính chất pháp lý của Hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ thanh toán nợ: Theo các tài liệu và chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án có đủ căn cứ để xác định: Hợp đồng tín dụng số 3302LAV202200453 ngày 06/05/2022 được các bên là A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình và ông Nguyễn Văn H ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết hợp đồng là những người có năng lực hành vi dân sự và có đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng. Nội dung thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn, mục đích, lãi suất vay, phương thức trả nợ và việc trả nợ gốc, nợ lãi…

phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Như vậy, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm các thỏa thuận hợp đồng tín dụng đã ký với A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình. Vì vậy theo quy định tại Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Các điều 463, 465, 466, 468 và 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Ngân hàng khởi kiện buộc bên vay phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc là có căn cứ và phù hợp các quy định của pháp luật dân sự nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 19/12/2024. Qua xem xét, việc tính lãi của A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình phù hợp với mức lãi suất theo hợp đồng nên được chấp nhận. Do vậy, buộc ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ trả cho A số tiền còn nợ tính đến hết ngày 19/12/2024 là 4.425.265.753 đồng, trong đó nợ gốc là 3.500.000.000đồng, nợ lãi là 925.265.753 đồng, trong đó lãi trên nợ gốc trong hạn: 105.143.836 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn là 820.121.918 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 20/12/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2.2] Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng nêu ở trên được quy định rõ tại Điều 3 về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại hợp đồng tín dụng số 3302LAV202200453 ngày 06/05/2022 và nội dung chi tiết được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2022.12/HĐTC ngày 05/05/2022 số công chứng 2866, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022 tại Văn phòng công chứng Quang Linh, thành phố N, tỉnh Ninh Bình và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N ngày 05/05/2022. Hợp đồng thế chấp nêu trên giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T với bên nhận thế chấp là A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình đều là những chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng thế chấp với nội dung và hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của A về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Nguyễn Văn H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ số tiền là 4.425.265.753 đồng (tính đến hết ngày 19/12/2024) và lãi phát sinh trên dư nợ gốc thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản đã chế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn H đối với Ngân hàng.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2024, biên bản làm việc ngày 05/12/2024 đối với đất và tài sản trên đất tại thửa đất số: 64; tờ bản đồ số: 17, tại

số nhà 64, đường H, Phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL764067 ngày 07/8/2007 do UBND thành phố N, tỉnh Ninh Bình cấp mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T. Kết quả:

- Về đất: thửa đất số 64 tờ bản đồ số 17 địa chỉ phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình, diện tích 120m^2, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AL764067 do UBND thành phố N cấp ngày 07/08/2007 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T (Hiện nay thửa đất biến động theo bản đồ lập năm 2012 thì diện tích hợp pháp nằm 1 phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính phường N lập năm 2012, tỷ lệ 1:500).

Phía Đông tiếp giáp đất HTX (Hiện gia đình ông Hậu đang sử dụng), kích thước 20,0 m

Phía Tây tiếp giáp đất ông Hải, kích thước 20,0 m

Phía Nam tiếp giáp đất HTX (Hiện gia đình ông Hậu đang sử dụng), kích thước 6,0 m

Phía Bắc tiếp giáp đường H, kích thước 6,0 m.

- Về tài sản trên đất:

+ Nhà 3 tầng, xây dựng năm 2017, diện tích 112,9m^2, cao 3,6m. Một phần nhà ở 3 tầng xây dựng trên đất HTX có diện tích 24,2m^2, (phần giáp biên ghi trong giấy chứng nhận cấp cho gia đình ông H năm 2007) UBND phường đang quản lý theo hiện trạng giữ nguyên các công trình đã tồn tại và đề nghị gia đình đăng ký đất đai để Nhà nước quản lý phần diện tích tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình theo quy định.

+ Nhà để xe trước nhà ở 3 tầng (tiếp giáp với lưu không đường H): xây dựng năm 2017, diện tích 23,2m^2

[3] Về chi phí tố tụng:

- Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình đã chi số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và xác định tự chịu chi phí, không đề nghị giải quyết.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 4.425.265.753 đồng = 112.000.000 đồng + (425.265.753 đồng x 0,1%) = 112.425.265,753 đồng (Làm tròn 112.425.000 đồng).

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 91;

Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Khoản 2 Điều 292, Điều 298, khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 319; khoản 7 Điều 323; Điều 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điểm a khoản 1 điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Nguyễn Văn H về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả khoản tiền cho Ngân hàng , với tổng số tiền (Tính đến ngày 19/12/2024) là: 4.425.265.753 đồng (bốn tỷ, bốn trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn, bảy trăm năm mươi ba đồng), trong đó nợ gốc là 3.500.000.000 đồng, nợ lãi là 925.265.753 đồng, trong đó lãi trên nợ gốc trong hạn: 105.143.836 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn là 820.121.918 đồng, theo Hợp đồng cấp tín dụng số 3302-LAV202200453 ký kết ngày 06/05/2022 và báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 3302-LDS-2022.01471 ngày 06/05/2022 giữa: A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình với ông Nguyễn Văn H.

Ông Nguyễn Văn H phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cấp tín dụng số 3302-LAV202200453 ký kết ngày 06/05/2022 và báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 3302-LDS-2022.01471 ngày 06/05/2022, giữa: A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình với ông Nguyễn Văn H, kể từ ngày 20/12/2024 cho đến khi trả hết số nợ, tất toán hợp đồng.

1.2. Về xử lý hợp đồng thế chấp: Trong trường hợp ông Nguyễn Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tiền vay cho Ngân hàng thì A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với tài sản, cụ thể: Quyền sử dụng đất 120 m^2, Nhà 3 tầng và toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích đất thế chấp tại thửa đất số: 64; tờ bản đồ số: 17, tại Số nhà 64, đường H, Phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL764067 ngày 07/08/2007 do UBND thành phố N, tỉnh Ninh Bình cấp mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 2022.12/HĐTC ngày 05/05/2022 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hồng T với bên nhận thế chấp là A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình.

2. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu 112.425.000 đồng (Một trăm mười hai triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho A - Chi nhánh thành phố N Nam Ninh Bình số tiền 19.500.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi

cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Ninh Bình theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0000284 ngày 23/05/2024.

3. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định pháp luật.

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 án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND TP N;
- Chi cục THADS TP N;
- Lưu HS, VP.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Ngọc Bình