

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 03/2025/DS-ST
Ngày: 18-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quang Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Bà Nguyễn Thị Xuân Thương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Quốc Trọng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Võ Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2024/TLST-DS ngày 30/01/2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 481/2024/QĐXXST-DS ngày 10/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa 293/2024/QĐST-DS ngày 31/12/2024 và Thông báo chuyển ngày xét xử số 16/TB-TA ngày 16/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần NT.

Địa chỉ trụ sở: Số 198 đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T1 - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn L - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần NT – Chi nhánh Q, địa chỉ chi nhánh: Số 345 đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền số 1117/UQ-VCB-PC ngày 05/9/2024).

Ông Võ Văn L ủy quyền lại cho ông Tôn Long Th và ông Phạm Hồng T2 – Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ của Ngân hàng Thương mại cổ phần NT - Chi nhánh Q (Theo văn bản ủy quyền số 680/UQ-NHNT.QNg ngày 05/9/2024).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1991; cư trú tại: Hẻm 567/13 đường Q, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Như S, sinh năm 1952; cư trú tại: Hẻm 567/11 đường Q, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

(Tại phiên tòa: Ông Th, ông T2 và bà S xin xét xử vắng mặt; ông K vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Hữu K và Ngân hàng Thương mại cổ phần NT – Chi nhánh Q có ký Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 78/23/KHBL.QNg ngày 12/01/2023 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản, thời hạn vay là 11 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu, lãi suất vay 10,3%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, nợ gốc trả cuối kỳ, nợ lãi trả hàng tháng. Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông K mới trả được tiền lãi 66.073.290 đồng, sau đó ông K không tiếp tục trả nợ và vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ tháng 08/2023. Tính đến ngày 17/02/2025 ông Nguyễn Hữu K còn nợ Ngân hàng 1.842.781.504 đồng (trong đó: nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 251.334.929 đồng, lãi quá hạn là 91.446.575 đồng).

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Nguyễn Hữu K thế chấp cho Ngân hàng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, diện tích 122,7m² tại tổ 7, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chỉnh lý tại *Trang IV - Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận* đứng tên ông Nguyễn Hữu K, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 46/23/BĐ-KHBL.QNg ngày 12/01/2023 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần NT - Chi nhánh Q với ông Nguyễn Hữu K được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2024 và ngày 19/6/2024 xác định: Thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, tại tổ 7, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi có diện tích đo đạc thực tế là 121,8m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV của ông K dùng làm tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhận được Kết quả trích đo thửa đất do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạc và thống nhất với diện tích thực tế của thửa đất số 261 là 121,8m² và hiện trạng tài sản thế chấp như trên.

Trên ranh giới cạnh phía Tây của thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi và cũng chính là cạnh phía Đông của thửa đất số 263, tờ bản đồ số 02, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được UBND thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/2015 cho bà Nguyễn Thị Như S (theo Bản đồ đo vẽ năm 2016 biến động thành thửa đất số 257, tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi) có đoạn tường chung giữa nhà của ông K và nhà của bà S được ký hiệu từ số 10 – 11 trong Kết quả trích đo thửa đất do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạc. Ngân hàng thống nhất như sau: Đoạn từ số 10 – 11 trong Kết quả trích đo thửa đất do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạc là đoạn tường nhà chung giữa nhà của ông Nguyễn Hữu K và nhà của bà Nguyễn Thị Như S; trường hợp ông K không trả được nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp, đối với đoạn tường nhà chung ký hiệu từ số 10 – 11 trong Kết quả trích đo thửa đất do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạc thì khi bên nào đập, dỡ dọn ngôi nhà hiện tại để xây dựng lại nhà mới thì đoạn tường nhà chung ký hiệu từ số 10 – 11 và quyền sử dụng đất gắn liền với đoạn tường chung này được giao lại cho chủ sử dụng hợp pháp của ngôi nhà còn lại được toàn quyền quản lý, sử dụng mà không phải bồi lại giá trị cho bên đập, dỡ nhà.

Nay Ngân hàng yêu cầu giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc ông Nguyễn Hữu K phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NT tính đến ngày 17/02/2025 là 1.842.781.504 đồng (trong đó: nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 251.334.929 đồng, lãi quá hạn là 91.446.575 đồng); và tiếp tục trả tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 18/02/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 78/23/KHBL.QNg ngày 12/01/2023 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần NT – Chi nhánh Q với ông Nguyễn Hữu K.

2. Trường hợp ông Nguyễn Hữu K không trả được nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần NT có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, tại tổ 7, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (có diện tích đo đạc thực tế là 121,8m²) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 46/23/BĐ-KHBL.QNg ngày 12/01/2023 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần NT – Chi nhánh Q với ông Nguyễn Hữu K.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NT thì ông Nguyễn Hữu K phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Hữu K trình bày:*

Ông Nguyễn Hữu K thừa nhận giữa ông K và Ngân hàng Thương mại cổ phần NT - Chi nhánh Q có ký Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 78/23/KHBL.QNg

ngày 12/01/2023 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Để vay khoản vay trên, ông K có thể chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NT - Chi nhánh Q quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2017 cấp đứng tên ông Nguyễn Hữu Tuấn K1, cấp đổi tại trang IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Hữu K, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 46/23/BĐ-KHBL.QNg ngày 12/01/2023.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần NT thì ông K có ý kiến như sau: Ông thừa nhận có nợ và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NT theo như Thông báo thụ lý vụ án số 46/TB-TLVA ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Tuy nhiên, hiện nay ông đang khó khăn về kinh tế nên không có điều kiện trả nợ, do đó trường hợp ông không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp nêu trên.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Như S trình bày:*

Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 2, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà. Trên thửa đất 263 có 01 ngôi nhà cấp IV của bà, ở cạnh phía Đông của ngôi nhà là đoạn tường nhà chung của nhà bà và nhà ông Nguyễn Hữu K (nhà của ông K được xây dựng trên thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi).

Bà thống nhất sau này ai đập dỡ ngôi nhà hiện tại trước để làm nhà mới thì phải chừa đoạn tường chung cho chủ sử dụng hợp pháp của ngôi nhà còn lại được quản lý, sử dụng; người được quản lý, sử dụng bức tường chung này không phải thanh toán lại giá trị cho người đập dỡ nhà trước. Ngoài ra, bà không có bất kỳ yêu cầu gì khác trong vụ án này. Bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng Thương mại cổ phần NT (sau đây gọi là Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu K thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 78/23/KHBL.QNg ngày 12/01/2023. Ông Nguyễn Hữu K có địa chỉ tại hẻm số 567/13 đường Q, tổ 4, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hữu K đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; nguyên đơn Ngân hàng và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như S xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 78/23/KHBL.QNg ngày 12/01/2023 thì Ngân hàng đã cho ông Nguyễn Hữu K vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Hữu K không trả nợ, vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu K thừa nhận có nợ và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng theo như Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”, nên xác định đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Thấy rằng, Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 78/23/KHBL.QNg ngày 12/01/2023 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần NT – Chi nhánh Quảng Ngãi với ông Nguyễn Hữu K trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Bị đơn ông Nguyễn Hữu K thừa nhận có nợ và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Hữu K phải trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 17/02/2025 là 1.842.781.504 đồng (trong đó: nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 251.334.929 đồng, lãi quá hạn là 91.446.575 đồng); ông K còn phải tiếp tục trả nợ lãi phát sinh kể từ ngày 18/02/2025 cho đến khi

trả xong nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 78/23/KHBL.QNg ngày 12/01/2023 là có căn cứ, phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[2.2] Về tài sản thế chấp:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2024 và ngày 19/6/2024 ghi nhận tài sản thế chấp như sau: Trên thửa số 261, tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi có một ngôi nhà cấp IV có kết cấu móng đá, tường xây gạch trét xi măng, mái lợp tôn kẽm, la phong tôn kẽm, cửa ra vào bằng gỗ. Phía trước nhà có 01 mái hiên lợp tôn kẽm, đà sắt, trụ sắt, nền tráng xi măng. Phía sau nhà là đất trống, nền tráng xi măng, phía trên lợp tôn kẽm, đà sắt. Ở cạnh phía đông thửa đất có hàng rào tường xây gạch cao 01m, phía trên kéo lưới B40, trên đoạn tường này có 01 cửa sắt kéo lưới B40 và 02 trụ bê tông xây gạch. Ở cạnh phía Tây của thửa đất 261 là đoạn tường nhà chung của ngôi nhà ông Nguyễn Hữu K và ngôi nhà của bà Nguyễn Thị Như S được xây dựng trên thửa đất số 263, tờ bản đồ số 02, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S vào ngày 11/12/2015.

Xét thấy, theo Kết quả trích đo thửa đất do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạc ngày 19/6/2024 thì đoạn tường nhà chung giữa nhà của ông Nguyễn Hữu K (nhà ông K xây dựng trên thửa đất 261) và nhà của bà Nguyễn Thị Như S (nhà bà S xây dựng trên thửa đất 263) là đoạn được ký hiệu 10 - 11 có chiều dài 5,25m. Tại Biên bản làm việc ngày 25/7/2024 (Bút lục 125) UBND phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi cung cấp thông tin: Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 02, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/2015 cho bà Nguyễn Thị Như S theo Bản đồ đo vẽ năm 2016 biến động thành thửa đất số 257, tờ bản đồ số 35, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Như S và Ngân hàng thống nhất: Đoạn từ số 10 – 11 trong Kết quả trích đo thửa đất do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạc là đoạn tường nhà chung giữa nhà của ông Nguyễn Hữu K và nhà của bà Nguyễn Thị Như S; khi bên nào đập, dỡ dọn ngôi nhà hiện tại để xây dựng lại nhà mới thì đoạn tường nhà chung ký hiệu từ số 10 – 11 và quyền sử dụng đất gắn liền với đoạn tường nhà chung được giao lại cho chủ sử dụng hợp pháp của ngôi nhà còn lại được toàn quyền quản lý, sử dụng mà không phải thanh toán lại giá trị cho bên đập, dỡ nhà. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Như S không còn bất kỳ yêu cầu gì khác trong vụ án này. Còn ông Nguyễn Hữu K thừa nhận có nợ và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp ông không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp.

Thấy rằng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 46/23/BĐ-KHBL.QNg ngày 12/01/2023 được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 13/01/2023 nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 298 của Bộ luật dân sự; còn bà Nguyễn Thị Như S và Ngân hàng thống nhất đối với đoạn tường nhà chung của nhà bà S và nhà ông K (dùng để thế chấp cho Ngân hàng) được ký hiệu từ 10 – 11 trong Kết quả trích đo thửa đất do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạc thì khi bên nào đập, dỡ dọn ngôi nhà hiện tại để xây dựng lại nhà mới thì đoạn tường nhà chung ký hiệu từ số 10 – 11 và quyền sử dụng đất gắn liền với đoạn tường nhà chung này được giao lại cho chủ sử dụng hợp pháp của ngôi nhà còn lại được toàn quyền quản lý, sử dụng mà không phải thanh toán lại giá trị cho bên đập, dỡ nhà. Do đó, Ngân hàng yêu cầu trường hợp ông Nguyễn Hữu K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo những nội dung các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 46/23/BĐ-KHBL.QNg ngày 12/01/2023 để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự, nên được chấp nhận.

Trường hợp tài sản bảo đảm tiền vay sau khi xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông K sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 5.922.000 đồng, tổng cộng là 10.922.000 đồng, Ngân hàng đã nộp và chi xong. Do đó, ông K phải trả lại số tiền này cho Ngân hàng.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng là: 36.000.000 đồng + (1.042.781.504 đồng x 3%) = 67.283.445 đồng.

Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho Ngân hàng.

[5] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, 157, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 351, 401, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần NT.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hữu K phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NT số tiền nợ tính đến ngày 17/02/2025 là 1.842.781.504 (một tỷ, tám trăm bốn mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi một nghìn, năm trăm lẻ bốn) đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 251.334.929 (hai trăm năm mươi một triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, chín trăm hai mươi chín) đồng, nợ lãi quá hạn là 91.446.575 (chín mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm bảy mươi lăm) đồng.

Ông Nguyễn Hữu K còn phải tiếp tục trả tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 18/02/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 78/23/KHBL.QNg ngày 12/01/2023 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần NT – Chi nhánh Q với ông Nguyễn Hữu K.

1.2. Trường hợp ông Nguyễn Hữu K không trả được nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần NT có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền tài sản tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (*có diện tích đo đạc thực tế là 121,8m²*), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 46/23/BĐ-KHBL.QNg ngày 12/01/2023 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần NT - Chi nhánh Q với ông Nguyễn Hữu K.

- Đoạn tường nhà ký hiệu từ số 10 - 11 trong Kết quả trích đo thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi và thửa đất số 257, tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (chính là thửa đất số 263, tờ bản đồ số 02, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được UBND thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/12/2015 đứng tên bà Nguyễn Thị Như S) do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạc là đoạn tường nhà chung giữa nhà của ông Nguyễn Hữu K và nhà của bà Nguyễn Thị Như S. Khi một trong các bên chủ sử dụng của thửa đất số 261 và thửa số 257, cùng tờ bản đồ số 35, tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi đập phá, tháo dỡ ngôi nhà hiện tại để xây dựng lại nhà mới trước chủ sử dụng kia thì đoạn tường nhà chung ký hiệu từ 10 - 11 và quyền sử dụng đất gắn liền với đoạn tường nhà chung này được giao lại cho chủ sử dụng hợp pháp của ngôi nhà nằm trên thửa đất còn lại được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt mà không phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất và giá trị đoạn tường chung cho bên đập, phá, tháo dỡ nhà trước.

(Có Kết quả trích đo thửa đất kèm theo bản án).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần NT, ông Nguyễn Hữu K có trách nhiệm giải thích cho người nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 35, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi biết về thỏa thuận trên và phải thực hiện đúng thỏa thuận trên.

1.3. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NT thì ông Nguyễn Hữu K phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng, chi phí đo đạc là 5.922.000 (năm triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn) đồng, tổng cộng là 10.922.000 (mười triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn) đồng, Ngân hàng Thương mại cổ phần NT đã nộp và chi xong. Do đó, ông Nguyễn Hữu K phải trả lại số tiền 10.922.000 (mười triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn) đồng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NT.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu K phải chịu 67.283.445 đồng (sáu mươi bảy triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm) đồng án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NT số tiền tạm ứng án phí 29.321.229 (hai mươi chín triệu, ba trăm hai mươi mốt nghìn, hai trăm hai mươi chín) đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001473 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(ĐÃ KÝ)

Đỗ Quang Hải

