

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TL  
TỈNH HÀ NAM

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-ST  
Ngày: 26/01/2022  
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TL - TỈNH HÀ NAM

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Lại Xuân Cảnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* ông Quách Xuân Luyện và bà Phạm Thị Mơ.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Đặng Trần Kim Anh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện TL - tỉnh Hà Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TL, tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa:** ông Vũ Đình Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện TL, tỉnh Hà Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2020/TLST-KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2021/QĐXXST-KDTM ngày 24 tháng 9 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2021/QĐST-KDTM ngày 22 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2021/QĐST-KDTM ngày 16 tháng 11 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2021/QĐST-KDTM ngày 07 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-KDTM ngày 06 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA; địa chỉ: Số 130 Phan Đăng Lưu, Phường 3, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh T - Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh Tùng - Tổng Giám đốc (theo Giấy ủy quyền số 11/QĐ-DAB-HĐQT ngày 24/01/2019); người đại diện theo ủy quyền lại: ông Đỗ Xuân Thủy - Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA - Chi nhánh Hà Nam; địa chỉ: Số 122, đường Biên Hòa, phường Minh Khai, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (theo Giấy ủy quyền số 1600/QĐ-DAB-PC ngày 15/11/2017); có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Phạm Bá P - sinh năm 1983; vắng mặt,

2.2. Bà Phạm Thị Thanh T - sinh năm 1984; có mặt,

Cùng địa chỉ: thôn DV1, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Đỗ Thị L - sinh năm 1988; vắng mặt,

3.2. Ông Nguyễn Văn Đ - sinh năm 1985; vắng mặt,

Cùng địa chỉ: Số nhà 07, Tầng 6, chung cư FLC, ngã tư VP, phường PL, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

3.3. Bà Đỗ Thị Lnh - sinh năm 1986; vắng mặt,

3.4. Ông Nguyễn Đức H- sinh năm 1983; vắng mặt,

Cùng địa chỉ: thôn DV1, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2020 và trong quá trình xét xử, người Đ diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA - ông Đỗ Xuân Thủy trình bày:*

Ngày 14/6/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA - Chi nhánh Hà Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng ĐA) cấp tín dụng cho bên vay là ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T với số tiền L 700.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động kinh doanh đồ gỗ các loại, việc cấp tín dụng thể hiện tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0284/119 ngày 14/6/2019. Thời hạn vay là 09 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên, với mức lãi suất áp dụng cho 09 tháng L 8,5%/ năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Hợp đồng tín dụng này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0284/TC19 ngày 14/6/2019, đối với quyền sử dụng đất tại thửa số thửa đất số 121, tờ bản đồ PL6; địa chỉ: thôn DV1, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam và các tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 640122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 15/02/2017 cho ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T. Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng ĐA đã giải ngân đủ số tiền cho ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T tại bản kê rút vốn kiêm nhận nợ vay ngày 14/6/2019. Trong quá trình vay vốn, ông Phạm Bá Phóng và bà Phạm Thị Thanh T đã vi phạm hợp đồng mà các bên đã ký kết, cụ thể: tính đến ngày 26/01/2022, ông Phóng và bà T mới trả được cho Ngân hàng ĐA số tiền 246.010.549 đồng (trong đó: nợ gốc 183.280.302 đồng, lãi trong hạn 44.665.754 đồng, lãi quá hạn 18.064.493 đồng). Vì vậy, Ngân hàng ĐA khởi kiện ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T trả cho Ngân hàng ĐA số nợ tính đến ngày 26/01/2022, gồm: nợ gốc là 516.719.698 đồng, lãi quá hạn là 135.242.249 đồng, tổng là 651.961.947 đồng. Ông P, bà T còn phải chịu lãi phát sinh từ ngày 27/01/2022 đến ngày ông P và bà T thực trả hết nợ cho Ngân hàng ĐA theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0284/119 ngày 14/6/2019.

- Nếu ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng ĐA có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng ĐA, cụ thể: phát mại thửa đất số 121, tờ bản đồ PL6; địa chỉ: thôn DV1, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam và các tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 640122, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 15/02/2017 cho ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T. Do trong quá trình sử dụng đất, chủ sở hữu (ông Nguyễn Văn Đại và bà Đỗ Thị Là) và người thực tế đang sử dụng (ông Nguyễn Đức Hiến và bà Đỗ Thị Lành) thửa đất liền kề (thửa 122) đã xây nhà cấp 4 và mái tôn nhà xưởng, sân gạch lấn sang thửa đất số 121 là 29m<sup>2</sup>; nên yêu cầu Tòa án buộc những người này phải tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm để trả lại diện tích đất cho ông P và bà T.

- Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ĐA.

- Ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí.

*\* Tại bản tự khai ngày 23/10/2020 và trong quá trình xét xử, bị đơn - ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T trình bày:*

Ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T là vợ chồng. Việc ông bà ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0284/119 ngày 14/6/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0284/TC19 ngày 14/6/2019 với Ngân hàng ĐA đúng như đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông bà đã được Ngân hàng ĐA giải ngân đủ số tiền mà các bên đã ký kết. Sau khi được vay vốn, ông bà đã sử dụng đúng mục đích vay. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn, thua lỗ, nên đến nay ông bà mới trả được cho Ngân hàng ĐA số tiền nợ gốc 183.280.302 đồng, lãi trong hạn 44.665.754 đồng, lãi quá hạn 18.064.493 đồng. Nay, Ngân hàng ĐA khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả số nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng đã ký kết, ông bà không có thắc mắc gì. Ông bà đề nghị Ngân hàng ĐA cho ông bà được trả nợ gốc 02 tháng một lần cho đến khi hết số nợ gốc và trả nợ lãi hàng tháng, đồng thời đề nghị ngân hàng xem xét giảm bớt tiền lãi cho ông bà. Đối với việc chủ sở hữu và người thực tế đang sử dụng thửa đất số 122 làm các công trình lấn sang thửa đất số 121 của ông bà là 29m<sup>2</sup> đất; ông bà đề nghị những người này phải tháo dỡ công trình lấn chiếm để trả lại đất cho ông bà.

*\* Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 12/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Đức Hiến và bà Đỗ Thị Lnh trình bày:*

Vợ chồng ông bà hiện đang sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ PL6; địa chỉ: thôn DV1, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam, thửa đất này liền kề với thửa đất số 121 của ông P, bà T (về hướng Bắc). Thực chất, thửa đất này L của vợ chồng em gái bà Lành L bà Đỗ Thị L và ông Nguyễn Văn Đ, ông bà chỉ mượn tạm thửa đất này Lm xưởng sản xuất. Việc thửa đất số 122 lấn sang thửa đất số 121 với

diện tích L 29m<sup>2</sup> như thế nào thì ông bà không biết. Khi mượn đất để mở xưởng sản xuất, ông bà đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4; khi xây dựng, ông bà có mời cơ quan có thẩm quyền về xác định mốc giới và ông bà đã xây đúng mốc giới đã được xác định (xây thụt vào với phần tường bao nhà xưởng mà ông Phóng xây dựng trước đó). Do vậy, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị L và ông Nguyễn Văn Đ:* trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện TL đã nhiều lần triệu tập, thông báo cho bà L, ông Đ đến Tòa án để trình bày ý kiến, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông bà đều vắng mặt không có lý do. Tòa án nhân dân huyện TL đã ủy thác cho Tòa án nhân dân quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội tiến hành lấy lời khai của bà L và ông Đ; Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã triệu tập họp lệ, nhưng bà L và ông Đ cũng không đến Tòa án nhân dân quận Hà Đông làm việc.

*\* Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2020 xác định:* phần đất phía Nam của thửa đất số 121 hiện đang bị thửa đất số 122 của hộ ông Đ, hiện do hộ bà Đỗ Thị Lnh, ông Nguyễn Đức Hiến đang sử dụng lấn sang với diện tích là 29m<sup>2</sup> (trong đó: đất ONT là 19m<sup>2</sup>, đất BHK là 10m<sup>2</sup>). Trên phần đất bị lấn 29m<sup>2</sup> có một phần ngôi nhà cấp 4 và một phần mái tôn nhà xưởng của hộ bà Đỗ Thị Lnh và ông Nguyễn Đức Hiến đang sử dụng lấn sang với diện tích 22m<sup>2</sup>, phần sân gạch phía sau ngôi nhà cấp 4 lấn sang với diện tích 07m<sup>2</sup>.

***\* Tại phiên tòa:***

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bà Phạm Thị Thanh T đều giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự giải quyết vụ án và phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ các điều 90, 91 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2017; các điều 175, 176, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 351, 357, 385, 463, 466, 468, 470, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 30 và các điều 35, 39, 147, 157, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội - đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ĐA. Buộc ông Phạm Bá P, bà Phạm Thị Thanh T phải trả cho Ngân hàng ĐA số tiền nợ gốc là 516.719.698 đồng, lãi quá hạn là 135.242.249 đồng, tổng là 651.961.947 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (26/01/2022) trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng số

K.0284/119 ngày 14/6/2019 mà ông P và bà T đã ký với Ngân hàng ĐA. Nếu ông P và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng ĐA có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 121, tờ bản đồ PL6; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 640122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 15/02/2017 cho hộ ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T để thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0284/TC19 ngày 14/6/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng tỉnh Hà Nam. Buộc ông Nguyễn Văn Đại và bà Đỗ Thị Là, ông Nguyễn Đức Hiến và bà Đỗ Thị Lành phải tháo dỡ một phần ngôi nhà cấp 4, một phần mái tôn của nhà xưởng và một phần sân gạch để trả lại 29m<sup>2</sup> đất cho hộ ông P và bà T. Về án phí: ông P và bà T phải nộp án phí theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng: ông P và bà T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 3.416.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Căn cứ vào nội dung Đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn là ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T hiện đang cư trú tại thôn DV1, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam; căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TL.

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng bị đơn là ông Phạm Bá P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do; theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

#### **[2] Về nội dung:**

\* Xem xét Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0284/119 ngày 14/6/2019 giữa Ngân hàng ĐA với ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T, thấy rằng: khi giao kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện, nội dung và mục đích của hợp đồng phù hợp với nhu cầu của mỗi bên, phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0284/119 ngày 14/6/2019 là hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng: ngày 14/6/2019, Ngân hàng ĐA đã giải ngân cho ông P và bà T số tiền 700.000.000 đồng theo đúng như hợp đồng hai bên đã ký kết. Tính đến ngày 26/01/2022, ông P và bà T đã trả cho Ngân hàng ĐA nợ gốc 183.280.302 đồng, lãi trong hạn 44.665.754 đồng, lãi quá hạn

18.064.493 đồng. Như vậy, ông P và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng. Việc Ngân hàng ĐA khởi kiện yêu cầu ông P và bà T trả số tiền nợ gốc là 516.719.698 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 26/01/2022 là 135.242.249 đồng, tổng là 651.961.947 và tiền lãi trên số nợ gốc phát sinh, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là có căn cứ chấp nhận.

\* Về yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Xem xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0284/TC19 ngày 14/6/2019: ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng ĐA để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0284/119 ngày 14/6/2019. Theo hợp đồng thế chấp, ông P và bà T thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ PL6; địa chỉ: thôn DV1, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 640122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 15/02/2017 cho ông P và bà T. Hội đồng xét xử xét thấy: các đương sự đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, không có sự lừa dối. Hợp đồng có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng ĐA trong trường hợp ông P và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền đã vay nêu trên, thì Ngân hàng ĐA có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ.

\* Đối với yêu cầu trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông P và bà T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ĐA: Hội đồng xét xử nhận thấy, các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0284/119 ngày 14/6/2019, việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[3] Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 121, tờ bản đồ PL6 đang bị thửa đất số 122, tờ bản đồ PL6 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Văn Đ hiện đang do bà Đỗ Thị Lnh, ông Nguyễn Đức H sử dụng lấn sang với diện tích L 29m<sup>2</sup>. Trên phần diện tích lấn sang có một phần ngôi nhà cấp 4 và một phần mái tôn của nhà xưởng lấn sang với diện tích 22m<sup>2</sup>, một phần sân gạch phía sau ngôi nhà cấp 4 lấn sang với diện tích 07m<sup>2</sup> (toàn bộ phần đất bị lấn hộ bà Lnh, ông Hiến đang sử dụng). Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã nhiều lần triệu tập, thông báo cho bà L, ông Đ, bà Lnh, ông Hiến đến Tòa để viết bản tự khai, hòa giải với các đương sự khác, nhưng bà L, ông Đ, bà Lnh, ông Hiến đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Nay, cần buộc bà L, ông Đ, bà Lnh và ông Hiến tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm để trả lại diện tích đất cho hộ ông P, bà T.

[4] Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng ĐA đã nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.416.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên ông Phạm Bá P và bà

Phạm Thị Thanh T phải chịu khoản tiền này. Vì vậy, ông P và bà T phải trả cho Ngân hàng ĐA số tiền 3.416.000 đồng.

[5] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng ĐA số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các điều 175, 176, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 357, 385, 463, 466, 468, 470, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 90, 91 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2017; các điều 166, 167, 168, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 147, 157, 158, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA.

**2.** Buộc ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA số tiền nợ gốc là 516.719.698 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày tuyên án sơ thẩm (26/01/2022) là 135.242.249 đồng, tổng là 651.961.947 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số K.0284/119 ngày 14/6/2019. Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA phải trả cho ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 640122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 15/02/2017, khi ông P và bà T thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản tài sản thế chấp là thửa đất số 121, tờ bản đồ PL6; địa chỉ: thôn DV1, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 640122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 15/02/2017 cho ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản phát mại mà không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA thì ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; nếu còn dư thì trả lại cho ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T.

**3.** Buộc bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đỗ Thị Lnh, ông Nguyễn Đức H phải tháo dỡ một phần ngôi nhà cấp 4, một phần mái tôn của nhà xưởng

và một phần sân gạch để trả lại 29m<sup>2</sup> đất (từ điểm 7, 8, 9, 10, 12, 13 đến 14 trên sơ đồ) cho ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T (có sơ đồ kèm theo và là bộ phận không thể tách rời của bản án này).

**4.** Về chi phí tố tụng: ông Phạm Bá P, bà Phạm Thị Thanh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA số tiền 3.416.000 đồng (ba triệu bốn trăm mười sáu nghìn đồng).

**5.** Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: ông Phạm Bá P và bà Phạm Thị Thanh T phải nộp 30.078.477 đồng, làm tròn là 30.078.500 đồng (ba mươi triệu không trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng). Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐA số tiền tạm ứng án phí đã nộp L 16.439.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005109 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL.

**6.** Quyền kháng cáo đối với bản án: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**7.** Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền chi phí tố tụng, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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:**

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND huyện TL;
- Chi cục THADS huyện TL;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu.

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

**Lại Xuân Cảnh**