

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày 10-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH GIA, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Hiệt.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lương Mạnh Dũng.
- Ông Hoàng Đăng Duy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hợi, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nông Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2023/TLST-KDTM ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-KDTM ngày 24/5/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng A).

Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V. Chức vụ: Tổng Giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Đại D – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

(Theo văn bản uỷ quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng A).

Địa chỉ: Số A, đường A, Khối phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Đại D: Ông Phan Văn C - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

(Văn bản ủy quyền lại số 344/UQ-NHNo.BG ngày 31/8/2023 của Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn).

Địa chỉ: Số A, đường A, Khôi phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

- Bị đơn: Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1983. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

- Người có quyền nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hoàng Văn S, sinh năm 1980. Vắng mặt.

2. Anh Hoàng Văn Đ, sinh năm 2000. Vắng mặt.

3. Chị Hoàng Thị L, sinh năm 2002. Vắng mặt.

4. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1965. Vắng mặt.

5. Bà Hoàng Thị C1, sinh năm 1967. Vắng mặt.

6. Bà Hoàng Thị S1, sinh năm 1977. Vắng mặt.

7. Ông Hoàng Văn S2, sinh năm 1975. Vắng mặt.

8. Anh Hoàng Văn H1, sinh năm 1990. Vắng mặt.

9. Chị Hoàng Thị H2, sinh năm 1991. Vắng mặt.

10. Anh Hoàng Văn H3, sinh năm 1994. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

11. Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Kim H4 – Chủ tịch UBND xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Kim H4: Ông Nông Ngọc Đ1 – Phó Chủ tịch UBND xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (Theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2024). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng N (Viết tắt là Ngân hàng A) - chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn trình bày:

Hộ ông Hoàng Văn S có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh số: 14A8001663, đăng ký lần đầu ngày 21/5/2018, ngành nghề kinh doanh: Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; người đại diện hộ kinh doanh là ông Hoàng Văn S.

Ngày 13/5/2020, ông Hoàng Văn S (là chồng bà Hoàng Thị H), con trai Hoàng Văn Đ, con gái Hoàng Thị L, mẹ chồng Hoàng Thị H5 lập hợp đồng ủy quyền cho bà Hoàng Thị H để thay mình thực hiện các giao dịch liên quan đến

việc vay vốn, bao gồm cả việc lấy quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng.

Ngày 14/5/2020, Ngân hàng A – chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn ký với bà Hoàng Thị H Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 với số tiền là 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân tiền vay lần đầu cho đến hết ngày 14/5/2025, lãi suất thời điểm vay là 11,4%/năm; mục đích vay là về xây kinh doanh nhà nghỉ. Để đảm bảo cho khoản vay, bà Hoàng Thị H cùng các thành viên gia đình gồm chồng Hoàng Văn S, con trai Hoàng Văn Đ, con gái Hoàng Thị L, mẹ chồng Hoàng Thị H5 cùng với Ngân hàng A ký kết 04 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cam kết thực hiện biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất.

Việc lập hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền đều được chứng thực hợp lệ tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn và đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Kể từ khi ký kết hợp đồng tín dụng và sau khi được giải ngân đủ số tiền 1.400.000.000 đồng, bà Hoàng Thị H đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng mặc dù đã được Ngân hàng A thông báo nợ nhiều lần, bản thân bà Hoàng Thị H cũng đã nhiều lần lập biên bản cam kết trả nợ nhưng đều không thực hiện, cũng không bàn giao tài sản cho phía Ngân hàng A để thu hồi nợ.

Do bà Hoàng Thị H không thực hiện trả theo đúng như hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng A1 yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bà Hoàng Thị Hoàn t toàn bộ nợ gốc và lãi, phí liên quan cho Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020 với tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 31/8/2023 là 1.748.367.671 đồng (một tỷ bảy trăm bốn mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.250.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn và lãi tồn là 498.367.671 đồng.

- Nếu bà Hoàng Thị H không trả hết nợ gốc và lãi nêu trên thì yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết gồm:

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 437, diện tích 400m², tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI638172, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00069 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47/2020/HĐTC ngày 12/5/2020.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 77, diện tích 314 m², tờ bản đồ 73; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 765398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00105 ngày 28/11/2018 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2020/HĐTC ngày 12/5/2020.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 70, diện tích 287m²; thửa đất số 71, diện tích 434m³; thửa đất số 78, diện tích 755m², đều thuộc tờ bản đồ 73; thửa đất số 83, diện tích 553m³ tại tờ bản đồ số 74 và thửa đất số 302, diện tích 903m², tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2017/HĐTC ngày 17/7/2017.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 330, diện tích 91m²; thửa đất số 373, diện tích 278m²; thửa đất số 394, diện tích 146m²; thửa đất số 396, diện tích 1125m² đều tại tờ bản đồ số 74; thửa đất số 160 diện tích 490m², tờ bản đồ 84; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964270 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00951 ngày 25/11/2009 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49/2017/HĐTC ngày 17/7/2017.

+ Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 488 diện tích 394 m², thửa đất 493 diện tích 841m², đều tại tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964271 theo cam kết thực hiện biện pháp đảm bảo bằng tài sản của chủ hộ chị Hoàng Thị H lập ngày 13/5/2020.

- Trường hợp bà Hoàng Thị H không trả nợ gốc, lãi, phí đầy đủ và việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ thì số nợ còn lại bà Hoàng Thị H và những người có quyền nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nếu việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bà Hoàng Thị H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng A rút một phần yêu cầu tài sản thế chấp đối với thửa đất số 71, diện tích 434m³; thửa đất số 78, diện tích 755m², đều thuộc tờ bản đồ 73; thửa đất số 83, diện tích 553m³ tại tờ bản đồ số 74, bản đồ địa chính xã T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2017 ngày 17/7/2017.

Tại phiên tòa, người đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng N yêu cầu bà Hoàng Thị H có trách nhiệm thanh toán tính đến ngày 10/6/2024 với tổng số tiền là 1.933.086.975 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi ba triệu không trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.518.356 đồng, nợ lãi quá hạn: 83.568.619 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hoàng Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn Đ, chị Hoàng Thị L không đến Tòa án tham gia tố tụng. Tòa án đã tiến hành xác minh với đại diện thôn N, xã T, huyện B và Công an xã T, huyện B đều khẳng định bà Hoàng Thị H và anh Hoàng Văn Đ, chị Hoàng Thị L có hộ khẩu thường trú tại thôn N, xã T, huyện B và thi thoảng có mặt tại địa phương.

Đối với anh Hoàng Văn Đ theo xác minh tại Công an xã T cho biết đi xuất nhập khẩu tại nước Nhật Bản nhưng không rõ địa chỉ làm việc và đi theo diện nào; cơ quan Phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh L cho biết anh Hoàng Văn Đ xuất cảnh tại sân bay nội bài H từ ngày 26/02/2024, còn đi đâu nước nào thì không rõ. Tòa án đã tiến hành ra thông báo yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị L cung cấp địa chỉ nơi cư trú hiện tại anh Hoàng Văn Đ nhưng không có thông tin, không thực hiện theo yêu cầu của Tòa án.

Đối với cụ Hoàng Thị H5 là mẹ chồng bà Hoàng Thị H, thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản có tên cụ trong hợp đồng. Theo đơn khởi kiện và khi thụ lý vụ án xác định bà Hoàng Thị H5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai của ông Hoàng Văn S cho biết bà Hoàng Thị H5 đã chết và biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T cho biết bà Hoàng Thị H5 đã chết theo sổ khai tử số 28 ngày 12/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện B. Vì vậy, xác định thêm những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là con ruột của cụ Hoàng Thị H5 gồm có bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C1, bà Hoàng Thị S1, ông Hoàng Văn S2, ông Hoàng Văn S, ông Hoàng Văn D1 - đã chết tháng 3/2024 có các con là anh Hoàng Văn H1, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Văn H3.

Do đó, Tòa án đã tiến hành giao các giấy triệu tập, thông báo và niêm yết biên bản cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C1, bà Hoàng Thị S1, ông Hoàng Văn S2, anh Hoàng Văn H1, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Văn H3 đều có quan điểm trình bày: Họ không có ý kiến gì về những thửa đất đã được thế chấp quyền sử dụng đất, những thửa đất đó đã được bố mẹ, ông bà chia cho ông Hoàng Văn S quản lý, sử dụng; họ không đòi hỏi quyền lợi gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn S trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2023: Vào ngày 13/5/2020, anh Hoàng Văn S cùng con trai Hoàng Văn Đ, con gái Hoàng Thị L và mẹ Hoàng Thị H5 (đã chết năm 2022) ủy quyền cho vợ Hoàng Thị H để thực hiện vay Ngân hàng N- chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020 với số tiền là 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân tiền vay lần đầu cho đến hết ngày 14/5/2025, lãi suất thời điểm vay là 11,4%/năm. Mục đích vay là về xây kinh doanh nhà nghỉ. Do thời gian đó dịch bệnh C2 không xây được. Gia đình anh Hoàng Văn S có thế chấp gồm 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 437, diện tích 400m², tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CI638172, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00069 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47/2020/HĐTC ngày 12/5/2020.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 77, diện tích 314 m², tờ bản đồ 73; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 765398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00105 ngày 28/11/2018 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2020/HĐTC ngày 12/5/2020.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 70, diện tích 287m², tờ bản đồ 73 và thửa đất số 302, diện tích 903m², tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2017/HĐTC ngày 17/7/2017.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 330, diện tích 91m²; thửa đất số 373, diện tích 278m²; thửa đất số 394, diện tích 146m²; thửa đất số 396, diện tích 1125m² đều tại tờ bản đồ số 74; thửa đất số 160 diện tích 490m², tờ bản đồ 84; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964270 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00951 ngày 25/11/2009 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49/2017/HĐTC ngày 17/7/2017.

- Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 488 diện tích 394 m², thửa đất 493 diện tích 841m², đều tại tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964271 theo cam kết thực hiện biện pháp đảm bảo bằng tài sản của chủ hộ chị Hoàng Thị H lập ngày 13/5/2020.

Đến thời điểm hiện tại gia đình anh Hoàng Văn S đã trả được tiền gốc 150.000.000 đồng. Còn lại 1.250.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh thì chưa trả được.

Nay Ngân hàng yêu cầu trả toàn bộ số nợ trên anh Hoàng Văn S có ý kiến: một là, đến tháng 5/2024 để anh S và gia đình thu xếp tiền trả một nửa số tiền trên. Hai là, nếu không được thì nhất trí với yêu cầu của Ngân hàng. Ngoài ra, anh Hoàng Văn S không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T, huyện B cho biết: Diện tích đường bê tông nằm trên thửa đất số 71 và 78 thuộc quyền quản lý của UBND xã T được làm từ năm 2019; diện tích đường đó được gia đình bà Hoàng Thị H và anh Hoàng Văn S tự nguyện hiến đất cho việc làm đường liên thôn. UBND xã T đề nghị không xử lý tài sản thế chấp liên quan đến đoạn đường bê tông này và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt trong vụ án.

Tòa án nhân dân huyện Bình Gia đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 20/3/2024, xem xét hiện trạng các thửa đất đều tại thôn N, xã T, huyện B là tài sản thế chấp kết quả xác định được như sau:

- Tại thửa đất số 83, diện tích 553m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc giáp phần còn lại thửa 526; phía Đông Nam giáp phần còn lại thửa 526; phía Tây Nam giáp phần còn lại của thửa 526 và 84; phía Tây Bắc giáp phần còn lại của thửa 526 và 58. Tài sản trên đất có một ngôi mộ của gia đình ông Hoàng Văn T1, phần diện tích còn lại không canh tác. Thực tế thửa đất số 83 hiện nay do ông Hoàng Văn T1 quản lý sử dụng.

- Tại thửa đất số 77, diện tích 314 m², mục đích sử dụng là đất ở nông thôn liền kề với các thửa đất số 71, diện tích 434m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 78, diện tích 755m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác và thửa đất số 70, diện tích 287m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, đều thuộc tờ bản đồ 73, có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc giáp núi đá, giáp thửa 55 và giáp phần còn lại của thửa 71, thửa 77; phía Đông Nam giáp phần còn lại của thửa 77; phía Tây Nam giáp phần còn lại của thửa 78 và thửa 98, 96, 79; phía T giáp núi đá. Không có tài sản trên đất.

- Tại thửa đất số 302, diện tích 903m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước, tờ bản đồ 74, có các phía tiếp giáp: Phía đông Bắc giáp đường bờ ruộng (thửa số 246); phía Đông và phía Nam đều giáp đường bờ ruộng (thửa số 525); phía Tây Nam giáp thửa số 331 và 301; phía Tây Bắc giáp đường bờ ruộng (thửa 246). Được xây tường bao quanh, cửa khóa, bên trong tường bao có các công trình trường trại chăn nuôi và ao. Tuy nhiên, do bị đơn – chủ sở hữu tài sản không có mặt nên không thăm định được hiện trạng tài sản trên thửa đất.

- Tại thửa đất số 330, diện tích 91m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước, tờ bản đồ 74, có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc giáp thửa 303; phía Đông giáp thửa 345; phía Nam giáp đường bờ ruộng (thửa số 528); phía Tây giáp đường bờ ruộng (thửa 525). Không có tài sản trên đất.

- Tại thửa đất số 373, diện tích 278m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước, tờ bản đồ số 74, có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc, Đ, T và Tây B đều giáp đường bờ ruộng của thửa 528. Tài sản trên đất gồm có một phần diện tích trồng cây chuối (40 cây) và một phần diện tích trồng ngô đã mọc lên được 03 lá.

- Tại thửa đất số 394, diện tích 146m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước, tờ bản đồ số 74, có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc, Đ, T và Tây B đều giáp đường bờ ruộng của thửa 528. Tài sản trên đất được trồng ngô đã mọc lên được 03 lá.

- Tại thửa đất số 396, diện tích 1125m² mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước, tờ bản đồ số 74, có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc, Đ, T và Tây B đều giáp đường bờ ruộng của thửa 528. Không có tài sản trên đất.

- Tại thửa đất số 437, diện tích 400m², mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, tờ bản đồ 74 liền kề với thửa đất số 488, diện tích 394m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 74; có các phía tiếp giáp: Phía đông bắc giáp với Quốc lộ A, phía đông nam giáp thửa số 438 và 487; phía Tây Nam giáp thửa số 13; phía Tây Bắc giáp thửa số 435 và 436. Tài sản trên đất tại thửa

số 437, 488 là một nhà xây ba tầng và các công trình phụ, xây tường bao quanh. Tại thời điểm thẩm định, chủ sở hữu vắng mặt, nhà khóa cửa nên không xác định được các tài sản có trên thửa đất số 437, 488.

- Tại thửa đất số 493, diện tích 841m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 74 có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc giáp thửa 525, 494; phía Đông Nam giáp thửa 494 và thửa 22, 398; phía Tây Nam giáp thửa số 398; phía Tây Bắc giáp thửa 398 và thửa 492, 484. Không có tài sản trên đất.

- Tại thửa đất số 160, diện tích 490m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước, tờ bản đồ số 84, có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc, Đ, T, T đều giáp thửa số 299 (đường bờ ruộng). Trên đất đã cày đất nhưng chưa trồng gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án, thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nguyên đơn có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Gia tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 116, 117, 295, 298, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 465, 466, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc bà Hoàng Thị H có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng N theo hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020, tính đến ngày 10/6/2024 với tổng số tiền là 1.933.086.975 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi ba triệu không trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.518.356 đồng, nợ lãi quá hạn: 83.568.619 đồng.

Kể từ ngày 11/6/2024, bà Hoàng Thị H phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020 đã ký kết cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng N.

Trường hợp bà Hoàng Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất bao gồm:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 437, diện tích 400m², tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI638172, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00069 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47/2020/HĐTC ngày 12/5/2020.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 77, diện tích 314 m², tờ bản đồ 73; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 765398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00105 ngày 28/11/2018 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2020/HĐTC ngày 12/5/2020.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 70, diện tích 287m², tờ bản đồ 73 và thửa đất số 302, diện tích 903m², tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2017/HĐTC ngày 17/7/2017.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 330, diện tích 91m²; thửa đất số 373, diện tích 278m²; thửa đất số 394, diện tích 146m²; thửa đất số 396, diện tích 1125m² đều tại tờ bản đồ số 74; thửa đất số 160 diện tích 490m², tờ bản đồ 84; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964270 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00951 ngày 25/11/2009 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49/2017/HĐTC ngày 17/7/2017.

Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 488 diện tích 394 m², thửa đất 493 diện tích 841m², đều tại tờ bản đồ 74; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964271 theo cam kết thực hiện biện pháp đảm bảo bằng tài sản của chủ hộ chị Hoàng Thị H lập ngày 13/5/2020.

Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì bà Hoàng Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng N. Nếu việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bà Hoàng Thị H.

- Đình chỉ về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 71, diện tích 434m²; thửa đất số 78, diện tích 755m²; thửa đất số 83, diện tích 553m². Địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2017 ngày 17/7/2017. Do Nguyên đơn rút yêu cầu.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Ngân hàng A và bị đơn cùng ký hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020 và hợp đồng thế chấp tài sản; các bên đều có mục đích kinh doanh thu lợi nhuận. Do vậy, xác định vụ án có quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn và tài sản thế chấp có địa chỉ tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Gia theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt bị đơn Hoàng Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn S, anh Hoàng Văn Đ và chị Hoàng Thị L được triệu tập phiên tòa lần thứ hai có thông báo, biên bản niêm yết theo quy định; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C1, bà Hoàng Thị S1, ông Hoàng Văn S2, anh Hoàng Văn H1, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Văn H3, UBND xã T yêu cầu xử vắng mặt. Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 24/5/2024. Do đó căn cứ khoản 1; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên theo quy định.

[4] Về hiệu lực hợp đồng tín dụng và việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020 với số tiền là 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân tiền vay lần đầu cho đến hết ngày 14/5/2025, lãi suất thời điểm vay là 11,4%/năm. Mục đích vay là về xây kinh doanh nhà nghỉ. Ngày 14/5/2020, Ngân hàng A – Chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn ký với bà Hoàng Thị H là bên vay tại Hợp đồng tín dụng số: 8410LAV202000758 với số tiền vay là 1.400.000.000 đồng; thời hạn là từ ngày 14/05/2020 đến ngày 14/05/2025; Lãi suất cho vay 11,4%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Mục đích sử dụng tiền vay là tu sửa nhà nghỉ. Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, được người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A và bà Hoàng Thị H ký xác nhận, nội dung hợp đồng không vi phạm đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm, đảm bảo theo quy định của pháp luật nên hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 17/02/2023, bị đơn mới thanh toán cho Ngân hàng A số tiền là 150.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn) được thu vào gốc, kể từ các kỳ tiếp theo thì vi phạm nghĩa vụ. Phía Ngân hàng thông báo nợ nhiều lần, bản thân bà Hoàng Thị H và gia đình cũng đã nhiều lần ký cam kết về việc trả nợ quá hạn tiền vay cho Ngân hàng nhưng đều không thực hiện theo cam kết. Vì vậy phía Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bà Hoàng Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng đã

ký kết, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A. Theo nội dung thỏa thuận tại điểm b, c khoản 2 Điều 7 Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà Hoàng Thị H quy định: “*Nghĩa vụ của khách hàng sử dụng vốn vay đúng mục đích, hoàn trả nợ gốc và tiền lãi vay, phí đầy đủ, đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Hợp đồng này...*”. Bà Hoàng Thị H đã được phía Ngân hàng cấp tín dụng hợp pháp nên bà Hoàng Thị H có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Việc bà Hoàng Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi trong quá trình thực hiện hợp đồng và khi đến hạn trả nợ là vi phạm các quy định của Bộ luật Dân sự, Luật các tổ chức tín dụng và vi phạm các cam kết trong hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị H có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ với quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự và được chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi số tiền yêu cầu bị đơn phải trả. Xét thấy, việc thay đổi số tiền là do thay đổi tăng thêm của tiền lãi do tính đến ngày xét xử, không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, xác định số tiền nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản tính đến ngày 10/6/2024 với tổng số tiền là 1.933.086.975 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi ba triệu không trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.518.356 đồng, nợ lãi quá hạn: 83.568.619 đồng.

[7] Về việc xử lý tài sản bảo đảm, xét thấy Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020 giữa Ngân hàng A với bà Hoàng Thị H được bảo đảm tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất gồm thửa đất số 437, diện tích 400m², tờ bản đồ 74 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI638172, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00069 ngày 19/7/2017 mang tên ông Hoàng Văn S tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47/2020 ngày 13/5/2020; thửa đất số 77, diện tích 314 m², tờ bản đồ 73, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 765398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00105 ngày 28/11/2018 mang tên ông Hoàng Văn S và bà Hoàng Thị H tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2020 ngày 13/5/2020; thửa đất số 70, diện tích 287m², tờ bản đồ 73 và thửa đất số 302, diện tích 903m², tờ bản đồ 74, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009 mang tên hộ ông Hoàng Văn S và bà Hoàng Thị H tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2017 ngày 17/7/2017; thửa đất số 330, diện tích 91m²; thửa đất số 373, diện tích 278m²; thửa đất số 394, diện tích 1467m²; thửa đất số 396, diện tích 1125m² đều tại tờ bản đồ số 74; thửa đất số 160 diện tích 490m², tờ bản đồ 84; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964270 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00951 ngày 25/11/2009 mang tên hộ ông Hoàng Văn S và bà Hoàng Thị H tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49/2017 ngày 17/7/2017; thửa đất số 488 diện tích 394 m², thửa đất 493 diện tích 841m², đều tại tờ bản đồ 74, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BG 964271, số vào sổ cấp GCN: CH00952 ngày 25/11/2009 mang tên hộ ông Hoàng Văn S và bà Hoàng Thị H tại giấy cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản ngày 13/5/2020.

[8] Xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản các bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã tiến hành các thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản. Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của cơ quan công chức và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Vì vậy, hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là hợp pháp. Do đó, bà Hoàng Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xem xét, xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi khoản nợ là phù hợp với các Điều 116, 117, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 465, 466, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự 2015. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm, số tiền thu được không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Hoàng Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A cho đến khi trả xong khoản vay. Nếu việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bà Hoàng Thị H.

[9] Định chỉ một phần yêu cầu đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, diện tích 434m³; thửa đất số 78, diện tích 755m², đều thuộc tờ bản đồ 73; thửa đất số 83, diện tích 553m³ tại tờ bản đồ số 74 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009 do nguyên đơn rút yêu cầu.

[10] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Hoàng Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 53.772.000đ (năm mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng), bà Hoàng Thị H có trách nhiệm trả số tiền này cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên.

[11] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch số tiền 69.993.000đ (sáu mươi chín triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng) để nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 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. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[12] Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được xem xét chấp nhận.

[13] Về quyền kháng cáo: Căn cứ vào Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 295, 298, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 465, 466, 468, 500, 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4; Điều 91; Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 7, 8, 10, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 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 áp dụng lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc bà Hoàng Thị H có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng N theo hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020, tính đến ngày 10/6/2024 với tổng số tiền là 1.933.086.975 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi ba triệu không trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 599.518.356 đồng, nợ lãi quá hạn: 83.568.619 đồng.

Kể từ ngày 11/6/2024, bà Hoàng Thị H phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202000758 ngày 14/5/2020 đã ký kết cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng N.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Hoàng Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất bao gồm:

Thửa đất số 437, diện tích 400m², tờ bản đồ 74 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI638172, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00069 ngày 19/7/2017 mang tên ông Hoàng Văn S và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47/2020 ngày 13/5/2020.

Thửa đất số 77, diện tích 314 m², tờ bản đồ 73, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 765398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00105 ngày 28/11/2018 mang tên ông Hoàng Văn S và bà Hoàng Thị H và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2020 ngày 13/5/2020.

Thửa đất số 70, diện tích 287m², tờ bản đồ 73 và thửa đất số 302, diện tích 903m², tờ bản đồ 74, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009 mang tên hộ ông Hoàng Văn S và bà Hoàng Thị H và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2017 ngày 17/7/2017.

Thửa đất số 330, diện tích 91m²; thửa đất số 373, diện tích 278m²; thửa đất số 394, diện tích 146m²; thửa đất số 396, diện tích 1125m² đều tại tờ bản đồ số 74; thửa đất số 160 diện tích 490m², tờ bản đồ 84 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964270 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00951 ngày 25/11/2009 mang tên hộ ông Hoàng Văn S và bà Hoàng Thị H và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49/2017 ngày 17/7/2017.

Thửa đất số 488 diện tích 394 m², thửa đất 493 diện tích 841m², đều tại tờ bản đồ 74, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964271, số vào sổ cấp GCN: CH00952 ngày 25/11/2009 mang tên hộ ông Hoàng Văn S và bà Hoàng Thị H và tài sản gắn liền với đất tại giấy cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản ngày 13/5/2020.

(Chi tiết chiều dài các cạnh và các phía tiếp giáp của các thửa đất theo sơ đồ hiện trạng khu đất kèm theo bản án được thể hiện tại các mảnh trích đo địa chính số 23A, 23B, 23C, 23D, 23E và 23F - 2024 của Công ty cổ phần Đ2 Lạng Sơn).

Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì bà Hoàng Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng N. Nếu việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bà Hoàng Thị H.

2. Đình chỉ giải quyết đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, diện tích 434m³; thửa đất số 78, diện tích 755m², đều thuộc tờ bản đồ 73; thửa đất số 83, diện tích 553m³ tại tờ bản đồ số 74 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 964269 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00950 ngày 25/11/2009.

Đương sự có quyền khởi kiện lại phần diện tích đất và các tài sản, công trình trên đất nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Hoàng Thị H phải chịu tổng cộng 53.772.000đ (năm mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng) tiền chi phí xem xét,

thẩm định tại chỗ. Bà Hoàng Thị H phải trả cho Ngân hàng N tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 53.772.000đ (năm mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu; mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Bị đơn bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 69.993.000đ (sáu mươi chín triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng) để nộp ngân sách nhà nước.

Trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.220.000đ (ba mươi hai triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003456 ngày 24 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Hoàng Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn S, anh Hoàng Văn Đ và chị Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C1, bà Hoàng Thị S1, ông Hoàng Văn S2, anh Hoàng Văn H1, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Văn H3, UBND xã T vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người được thi hành án, 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 qui 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Bình Gia;
- Chi cục THADS huyện Bình Gia;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Dương Thị Hiệt