

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 02/2024/KDTM-ST
Ngày 26-9-2024
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 B, 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 Lương Ngọc Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Nam Toàn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2024/TLST-KDTM ngày 03 tháng 4 năm 2024 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 03/2024/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST-KDTM ngày 19/9/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N (Ngân hàng Agribank).

Địa chỉ: Số 02 Láng H, 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 ủy quyền: Ông Phan Văn C - Chức vụ: Phó giám đốc Agribank Chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền số ngày 01/8/2024). Có mặt.

Địa chỉ: Số 126 Đường 19/4, Khối phố 6A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

- **Bị đơn:** Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1960. Vắng mặt.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khối phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Chỗ ở hiện nay: Thôn K, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Hồng V, sinh năm 1982. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 90, khối phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

2. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1984. Vắng mặt.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khối phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Chỗ ở hiện nay: Thôn K, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

3. Bà Dương Thị H2, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn K, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

4. Bà Dương Thị Mai H3, sinh năm 1979. Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1977. Vắng mặt.

6. Ông Dương Quốc T, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Quốc T là ông Dương Công H, sinh năm 1944. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khối phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

7. UBND thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Anh T – Chủ tịch UBND thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. 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 Agribank) trình bày:

Ngày 15/6/2021, Ngân hàng Agribank – chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn ký với bà Đinh Thị Đ Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202100996 với số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), mục đích sử dụng tiền vay là kinh doanh hàng nông sản; thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng.

Ngày 08/3/2022 giải ngân cho vay vốn số 8410LDS202200530 theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 08/3/2022 với số tiền nhận nợ là 500.000.000 đồng, thời hạn cho vay là từ ngày 08/3/2022 đến ngày 08/01/2023, lãi suất cho vay 10,0%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích sử dụng tiền vay là kinh doanh hàng nông sản; phương thức giải ngân: Chuyển khoản cho bà Đinh Thị Đ qua số tài khoản 8410205031350 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Tiền lãi khoản vay này đã trả đến hết ngày 25/9/2022 là 27.671.233 đồng.

Ngày 31/3/2022 giải ngân cho vay vốn số 8410LDS202200706 theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 31/3/2022 với số tiền nhận nợ là 500.000.000 đồng, thời hạn cho vay là từ ngày 31/3/2022 đến ngày 31/01/2023, lãi suất cho vay 10,0%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích sử dụng tiền vay là kinh doanh hàng nông sản; phương thức giải ngân: Chuyển khoản cho bà Đinh Thị Đ qua số tài khoản 8410205031350 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Tiền lãi khoản vay này đã trả đến hết ngày 25/9/2022 là 22.520.548 đồng.

Ngày 31/3/2022 giải ngân cho vay vốn số 8410LDS202200855 theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 20/4/2022 với số tiền nhận nợ là 500.000.000 đồng, thời hạn cho vay là từ ngày 20/4/2022 đến ngày 20/02/2023, lãi suất cho vay 10,0%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích sử dụng tiền vay là kinh doanh hàng nông sản; phương thức giải ngân: Chuyển khoản cho bà Đinh Thị Đ qua số tài khoản 8410205031350 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Tiền lãi khoản vay này đã trả đến hết ngày 25/7/2022 là 13.287.671 đồng.

Ngày 19/5/2022 giải ngân cho vay vốn số 8410LDS202201073 theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 19/5/2022 với số tiền nhận nợ là 500.000.000 đồng, thời hạn cho vay là từ ngày 19/5/2022 đến ngày 19/3/2023, lãi suất cho vay 10,0%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích sử dụng tiền vay là kinh doanh hàng nông sản; phương thức giải ngân: Chuyển khoản cho bà Đinh Thị Đ qua số tài khoản 8410205031350 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Tiền lãi khoản vay này đã trả đến hết ngày 25/8/2022 là 13.561.644 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà Đinh Thị Đ ký kết với Ngân hàng Agribank hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 42/2017/HĐTC ngày 10/10/2017; kèm theo hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/HĐTC ngày 25/12/2018

Việc lập hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền đều được chứng thực hợp lệ tại Ủy ban nhân dân thị trấn B, 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 2.000.000.000 đồng, bà Đinh Thị Đ 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 Agribank thông báo nợ nhiều lần, bản thân bà Đinh Thị Đ 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 Agribank để thu hồi nợ. Tính đến ngày 25/8/2022, bị đơn mới thanh toán cho Ngân hàng Agribank số tiền lãi là 79.040.000đ (bảy mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Do bà Đinh Thị Đ không thực hiện trả theo đúng như hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng Agribank yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bà Đinh Thị Đ trả toàn bộ nợ gốc và lãi, phí liên quan cho Ngân hàng Agribank theo Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202100996 ngày 15/6/2021

với tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 31/8/2023 là 2.264.226.027 đồng (hai tỷ hai trăm sáu mươi tư triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính là 264.226.027 đồng.

- Trường hợp bị đơn bà Đinh Thị Đ 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 bị đơn bà Đinh Thị Đ 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 Đinh Thị Đ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 42/2017/HĐTC ngày 14/6/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ngày 25/12/2018. Quyền sử dụng đất thửa đất số 28, diện tích 121,3m², tờ bản đồ 46; địa chỉ thửa đất: Khối phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00109 do UBND huyện B cấp ngày 15/7/2002.

Tại phiên tòa, người đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng N **thay đổi số tiền yêu cầu giải quyết do thay đổi tiền lãi phát sinh** và yêu cầu bà Đinh Thị Đ có trách nhiệm thanh toán tính đến ngày 26/9/2024 với tổng số tiền là 2.489.972.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 351.760.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 138.212.000 đồng và nêu quan điểm trường hợp phải bán/xử lý tài sản bảo đảm thì ngay sau khi bán/xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng Agribank có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần diện tích 6,3m² đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ địa chính số 46 thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản đảm bảo cho bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đinh Thị Đ có biên bản lấy lời khai trình bày:

Bà Đinh Thị Đ vay Ngân hàng N – chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn 2.000.000.000 đồng vào năm 2021, mục đích vay về kinh doanh hàng nông sản qua bốn lần giải ngân, mỗi lần giải ngân là 500.000.000 đồng. Thời gian đầu bà Đinh Thị Đ vẫn thực hiện việc trả tiền lãi đầy đủ. Tuy nhiên, sau một thời gian bà không còn khả năng trả. Thời điểm vay bà Đinh Thị Đ thế chấp tài sản là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, diện tích 121,3m² tại Khối phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất theo hợp đồng thế chấp đã được đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Nay bà Đinh Thị Đ nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Agribank và nhất trí bàn giao tài sản thế chấp nếu bà không còn khả năng trả nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Dương Hồng V và Dương Thị H1 có bản tự khai và biên bản lấy lời khai trình bày:

Các chị Dương Hồng V và Dương Thị H1 đều là con gái của bà Đinh Thị Đ và bố Dương Công C1 (đã chết theo sổ khai tử số 37 ngày 18/10/2021)

Các chị Dương Hồng V và Dương Thị H1 đều được biết khoảng tháng 6/2021, mẹ là bà Đinh Thị Đ có vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn với số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, bản đồ địa chính thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Thời điểm vay, các chị còn trong hộ khẩu gia đình và được ký vào tài sản thế chấp. Nay các chị Dương Hồng V và Dương Thị H1 đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và nếu bà Đinh Thị Đ không có khả năng trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp. Yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị H2 có tự khai trình bày:

Chị Dương Thị H2 là con gái bà Đinh Thị Đ và bố Dương Công C1 (đã chết theo sổ khai tử số 37 ngày 18/10/2021)

Chị Dương Thị H2 được biết tháng 6/2021, mẹ Đinh Thị Đào vay Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn- chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn với số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, bản đồ địa chính thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Thời điểm vay, chị Dương Thị H2 đã lập gia đình riêng, không còn trong hộ khẩu gia đình. Tài sản thế chấp là của bố mẹ nên chị Dương Thị H2 không có ý kiến, yêu cầu được quyền lợi gì tại thửa đất đã được thế chấp. Chị Dương Thị H2 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Mai H3 và ông Nguyễn Hữu C có tự khai trình bày:

Khoảng năm 1995, ông Dương Công C1 và bà Đinh Thị Đ xây dựng một ngôi nhà 02 tầng và 01 tum được ngăn cách bằng một bức tường từ ngoài vào trong nên đã xây lấn sang đất thuộc một phần thửa đất số 29 của bà Dương Thị Mai H3 và ông Nguyễn Hữu C 6,3m². Năm 2011 gia đình bà Dương Thị Mai H3 và ông Nguyễn Hữu C xây nhà theo mốc tường đã được xây từ năm 1995 của bà Đinh Thị Đ. Năm 2017, bà Đinh Thị Đ sửa bếp, xây giáp ranh theo tường nhà bà Dương Thị Mai H3. Do vậy, bà Dương Thị Mai H3 không biết việc đất của mình bị lấn chiếm. Trong quá trình quản lý, sử dụng các bên không có mâu thuẫn, tranh chấp. Nay bà Dương Thị Mai H3 và ông Nguyễn Hữu C yêu cầu khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì phải hoàn trả giá trị phần diện tích 6,3m² theo giá thị trường tại thời điểm bán/ xử lý tài sản thế chấp. Bà Dương Thị Mai H3 và ông Nguyễn Hữu C yêu cầu giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Dương Quốc T có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Công H có biên bản lấy lời khai trình bày:

Ông Dương Công H là bố của anh Dương Quốc T. Ông Dương Công H cho rằng nhà ông không xây lấn chiếm sang đất nhà Đinh Thị Đ vì khi xây dựng từ khoảng năm 1990 đã đúng theo bản thiết kế chung sàn, chung tường và có sự giám sát của cả hai bên, do đó trong quá trình quản lý, sử dụng hai gia đình không có mâu thuẫn, tranh chấp. Khi giải quyết vụ án, ông Dương Công H yêu cầu giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà và không yêu cầu gì thêm. Ông Dương Công H yêu cầu giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện B có ý kiến: Tại thửa đất số 90 là đất suôi và thửa đất số 89 là đất hành lang giao thông. Bà Đinh Thị Đ đã tự ý xây dựng công trình trên đất đó, không xin ý kiến chính quyền địa phương, là hành vi lấn chiếm đất do Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện B quản lý. Do đó, nếu khi nào có yêu cầu bà Đinh Thị Đ phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại hiện trạng ban đầu của đất. Bà Đinh Thị Đ phải sử dụng đúng ranh giới đất đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện B đã ủy thác cho TAND huyện B tiến hành thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp được thế hiện trên mảnh trích đo khu tranh chấp số 13-2024 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô - Chi nhánh Lạng Sơn. cụ thể:

Diện tích thửa 28 được ký hiệu đỉnh thửa A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7.

Diện tích xây dựng của bà Đinh Thị Đ có các đỉnh thửa C1, C2, B2, B3, B4, B5, B6, B7, A5, A7, B8, B1 diện tích là 155,4m². Trong đó:

Phần diện tích sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Thửa tạm 28.1 diện tích là 64,9m² vị trí đỉnh thửa là A1, A2, A3, A7 hiện trên đất là nhà cấp 4.

- Thửa tạm số 28.2 diện tích là 54,9m². Vị trí đỉnh thửa là A3, A4, A5, A7 Hiện trạng là nhà 2 tầng.

- Phần diện tích xây dựng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp:

+ Thửa tạm 29.1 diện tích là 5,3m²; vị trí đỉnh B3, B4, A3, A2. Thuộc một phần thửa đất số 29, hiện trạng là nhà cấp 4.

+ Thửa tạm số 29.2. Diện tích là 1m². Vị trí đỉnh B4, B5, A4, A3 thuộc thửa đất số 29,. Hiện trạng là nhà 2 tầng.

+ Thửa đất tạm số 27.1. Diện tích là 2,1m². Vị trí đỉnh là A1, A7, B8 thuộc một phần thửa đất số 27. Hiện là nhà cấp 4.

+ Thửa tạm số 90.1. Diện tích là 8,6m². Vị trí đỉnh là B1, B2, B3, A2, A1, B8 thuộc một phần thửa đất số 27. Hiện là nhà cấp 4.

+ Thửa tạm số 90.2. Diện tích là 4,8 m². Vị trí đỉnh là C1, C2, B2, B1 thuộc một phần thửa đất số 27. Hiện là sàn làm bằng sắt, lát gỗ.

+ Thửa tạm số 89.1. Diện tích là 13,8 m². Vị trí đỉnh là B5,B6,B7,A5,A4 thuộc một phần thửa đất số 89. Hiện là sàn làm bằng sắt, lát gỗ. Hiện là sàn lát gạch hoa, mái lợp tôn, cửa sắt, quây tôn.

+ Thửa tạm số 28.3. Diện tích là 1,5 m². Vị trí đỉnh là A5,A6,A7 thuộc một phần thửa đất số 28. Diện tích đất không sử dụng.

Diện tích xây dựng giữ nguyên không phát sinh thêm so với thời điểm thế chấp. Diện tích đất thửa số 28 không có tranh chấp, bà Đinh Thị Đ sử dụng ổn định. Công trình xây dựng của bị đơn có xây dựng sang thửa đất số 27 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Dương Quốc T là 2,1m² phần đằng sau và phía đằng trước ông Dương Quốc T xây sang 1,5m² (thửa tạm 28.3); xây sang thửa đất số 29 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C là 6,3m² (thửa tạm 29.1, 29.2); xây sang thửa đất số 89 là đất hành lang giao thông do UBND thị trấn B, huyện B quản lý có diện tích 13,8m² (thửa tạm 89.1) và thửa đất số 90 là đất suối do UBND thị trấn B, huyện B có tổng diện tích 13,4 m² (thửa tạm 90.1, 90.2) .

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 B 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. Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Buộc bà Đinh Thị Đ có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng Ntheo hợp đồng tín dụng số 8410LAV202100996 ngày 15/6/2021, tính đến ngày 26/9/2024 với tổng số tiền là 2.489.972.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 351.760.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 138.212.000 đồng.

Kể từ ngày 27/9/2024, bà Đinh Thị Đ 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 8410LAV202100996 ngày 15/6/2021 đã ký kết cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Trường hợp bà Đinh Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Ncó quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 42/2017/HĐTC ngày 14/6/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ngày 25/12/2018. Quyền sử dụng đất thửa đất số 28, diện tích 121m², tờ bản đồ 46; địa chỉ thửa đất: Khối phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00109 do UBND huyện B cấp ngày 15/7/2002.

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 Đinh Thị Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Nếu việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bà Đinh Thị Đ.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Agribank và bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C về việc: Trường hợp phải bán/xử lý tài sản bảo đảm thì ngay sau khi bán/xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng Agribank có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần diện tích 6,3m² đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ địa chính số 46 thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản đảm bảo cho bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 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 Agribank và bị đơn cùng ký hợp đồng tín dụng số 8410LAV202100996 ngày 15/6/2021 và hợp đồng thế chấp tài sản; Bà Đinh Thị Đ có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 14E8000431 đăng ký lần đầu ngày 03/10/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 06/10/2016, 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: Hợp đồng thực hiện tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Theo khoản 5 Điều 9 của Hợp đồng tín dụng các bên ký kết có điều khoản phát sinh thống nhất giải quyết tranh chấp tại Tòa án nơi Ngân hàng ký kết hợp đồng giải quyết Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại điểm b 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 Đinh Thị Đ được triệu tập phiên tòa lần thứ hai theo quy định; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Dương Hồng V, Dương Thị H1, Dương Thị H2, Dương Thị Mai H3, Nguyễn Hữu C, Dương Công H và UBND thị trấn B, huyện B yêu cầu xử vắng mặt đã có văn bản trình bày quan điểm có trong hồ sơ vụ án. Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 19/9/2024 và đã tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng. 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 việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi tăng số tiền yêu cầu bị đơn phải trả. Xét thấy, việc thay đổi tăng 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 căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 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 26/9/2024 với tổng số tiền là 2.489.972.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 351.760.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 138.212.000 đồng.

[5] Về hiệu lực hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202100996 ngày 15/6/2021 với số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), mục đích sử dụng tiền vay là kinh doanh hàng nông sản; thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng; lãi suất cho vay 10,0%/năm qua 04 lần giải ngân, mỗi lần giải ngân 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) vào các ngày 08/3/2022, 31/3/2022, 20/4/2022 và 19/5/2022. Phương thức chuyển khoản cho bà Đinh Thị Đ qua số tài khoản 8410205031350 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện B, tỉnh Lạng Sơn được lập thành văn bản, hợp đồng thế chấp tài sản số 42/2017/HĐTC ngày 14/6/2017, hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/HĐTC ngày 25/12/2018, giấy ủy quyền ngày 18/6/2018 được các bên ký xác nhận, được chứng thực đúng quy định, 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.

[6] Về thực hiện nghĩa vụ hợp đồng: Căn cứ theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện tính đến ngày 25/8/2022, bị đơn mới thanh toán cho Ngân hàng Agribank số tiền lãi là 79.040.000đ (bảy mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng), kể từ các kỳ tiếp theo thì vi phạm nghĩa vụ. Phía Ngân hàng thông báo nợ nhiều lần, bản thân bà Đinh Thị Đ 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 Đinh Thị Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Agribank theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Agribank. Theo nội dung thỏa thuận tại điểm b, c khoản 2 Điều 7 Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà

Đinh Thị Đ 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 Đinh Thị Đ đã được phía Ngân hàng cấp tín dụng hợp pháp nên bà Đinh Thị Đ có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Việc bà Đinh Thị Đ 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. Việc trả lãi gốc được các đương sự thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng Agribank khởi kiện yêu cầu bà Đinh Thị Đ 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.

[7] Về việc xử lý tài sản bảo đảm, xét thấy Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202100996 ngày 15/6/2021 giữa Ngân hàng Agribank với bà Đinh Thị Đ được bảo đảm tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 28, diện tích 121,3m², tờ bản đồ 46; địa chỉ thửa đất: Khố phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00109 do UBND huyện B cấp ngày 15/7/2002.

[8] Xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 42/2017/HĐTC ngày 14/6/2017, hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/HĐTC ngày 25/12/2018 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. Do đó, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ.

[9] Đối với tài sản thế chấp: Quá trình Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ xác định tài sản thế chấp có sự sai lệch vị trí xây dựng, không nằm hoàn toàn trong diện tích thửa 28 được cấp cho bị đơn. Công trình xây dựng của bị đơn có xây dựng sang thửa đất số 27 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Dương Quốc T là 2,1m² (thửa tạm 27.1) phần đằng sau và phía đằng trước ông Dương Quốc T xây sang 1,5m² (thửa tạm 28.3); xây sang thửa đất số 29 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C là 6,3m² (thửa tạm 29.1, 29.2); xây sang thửa đất số 89 là đất hành lang giao thông do UBND thị trấn B, huyện B quản lý có diện tích 13,8m² (thửa tạm 89.1) và thửa đất số 90 là đất suối do UBND thị trấn B, huyện B có tổng diện tích 13,4 m² (thửa tạm 90.1, 90.2). Việc sai lệch này có từ trước thời điểm bị đơn thực hiện việc thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, xác định lỗi là của phía Ngân hàng không xem xét, đo đạc hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất.

[10] Ông Dương Quốc T, bà Dương Thị Mai H3 và ông Nguyễn Hữu C không phải là người được vay vốn, không phải là người có quyền sử dụng thửa đất số 28 đang thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án, bà Dương Thị Mai H3 và ông Nguyễn Hữu C nhất trí để Ngân hàng xử lý luôn cả tài sản trên phần đất 6,3m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Dương Thị Mai H3, Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích 6,3m² đất theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản đảm bảo cho vợ chồng bà Dương Thị Mai H3. Các đương sự không có yêu cầu độc lập đối với nội dung này. Tuy nhiên, tại phiên tòa Ngân hàng đề nghị Tòa án ghi nhận việc Ngân hàng tự nguyện trong trường hợp phải bán/xử lý tài sản bảo đảm thì ngay sau khi bán/xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng Agribank có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần diện tích 6,3m² đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ địa chính số 46 thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản đảm bảo cho bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C. Nhận thấy, quan điểm của Ngân hàng phù hợp với yêu cầu của bà Dương Thị Mai H3 và ông Nguyễn Hữu C, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự trong vụ án nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Còn ông Dương Công H là người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Quốc T yêu cầu giữ nguyên hiện trạng mà ông đang sử dụng, không yêu cầu gì thêm. Nhận thấy, việc xây dựng sai lệch hiện trạng được cấp là có trước thời điểm thế chấp, bà Đinh Thị Đào và anh Dương Quốc T đã xây dựng quản lý theo đúng hiện trạng đo đạc, không có tranh chấp. Quá trình Thẩm định Ngân hàng có lỗi khi không đo đạc, xem xét đúng hiện trạng tài sản trên đất. Do đó, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự, xác định đường phân chia ranh giới giữa anh Dương Quốc T và tài sản thế chấp của bà Đinh Thị Đ là theo đúng từ điểm A5-A7-C6-B8. Phần đất xây lấn sang cả hai bên, các đương sự không yêu cầu hoàn trả giá trị khi xử lý tài sản thế chấp, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Còn đối với diện tích xây dựng của bà Đinh Thị Đ nằm trên phần đất giao thông và đất suối do UBND thị trấn B quản lý. Phần diện tích mà bị đơn xây lấn một phần thửa đất số 89, diện tích 13,8m² được lát gạch hoa, lợp mái tôn; thửa đất số 90, diện tích 13,4m² xây bờ kè lát sàn đua ra suối. Phần đất này không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bị đơn. Bị đơn chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất 28. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với tài sản thế chấp và xử lý tài sản đối với các tài sản trên diện tích đất thửa 28. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết phần tài sản này. Trường hợp khi nào cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu tháo dỡ phần công trình xây dựng không đúng với phạm vi sử dụng đất được cấp thì người sử dụng có trách nhiệm phải thi hành thực hiện.

[13] Căn cứ vào các phân tích tại mục [7] [8] [9] [10] [11] [12] Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc Ngân hàng Agribank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xem xét, xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 42/2017/HĐTC

ngày 14/6/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ngày 25/12/2018. Quyền sử dụng đất thửa đất số 28, diện tích 121,3m², tờ bản đồ 46; địa chỉ thửa đất: Khối phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V105109, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00109 do UBND huyện B cấp ngày 15/7/2002 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 Đinh Thị Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Agribank 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 Đinh Thị Đ. Trường hợp phải bán/xử lý tài sản bảo đảm thì ngay sau khi bán/xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng Agribank có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần diện tích 6,3m² (thửa tạm 29.1, 29.2) đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ địa chính số 46 thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản đảm bảo cho bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C.

[14] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Đinh Thị Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 16.538.393đ (làm tròn số 16.538.000đ) (mười sáu triệu năm trăm ba mươi tám nghìn đồng). Bà Đinh Thị Đ có trách nhiệm trả số tiền này cho nguyên đơn Ngân hàng Agribank vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên.

[15] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Đinh Thị Đ phải chịu án phí dân sự có giá ngạch số tiền 81.799.440đ (làm tròn số 81.799.000đ) (tám mươi một triệu bảy trăm chín mươi chín 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.

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

[17] 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 b 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 Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

1.1. Buộc bà Đinh Thị Đ có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng Ntheo hợp đồng tín dụng số 8410LAV202100996 ngày 15/6/2021, tính đến ngày 26/9/2024 với tổng số tiền là 2.489.972.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 351.760.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 138.212.000 đồng.

Kể từ ngày 27/9/2024, bà Đinh Thị Đ phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 8410LAV202100996 ngày 15/6/2021 đã ký kết cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

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.

1.2. Trường hợp bà Đinh Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Ncó quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 42/2017/HĐTC ngày 10/10/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐTC ngày 25/12/2018 đối với thửa đất số 28, diện tích 121,3m², tờ bản đồ 46; địa chỉ thửa đất: Khôiphố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00109 do UBND huyện B cấp ngày 15/7/2002.

(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 mảnh trích đo khu tranh chấp số 13-2024 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô - Chi nhánh 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 Đinh Thị Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Nếu việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bà Đinh Thị Đ.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Agribank và bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C về việc: Trường hợp phải bán/xử lý tài sản bảo đảm thì ngay sau khi bán/xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng N có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần diện tích 6,3m² đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ địa chính số 46 thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo giá thị trường tại thời điểm bán/xử lý tài sản bảo đảm cho bà Dương Thị Mai H3, ông Nguyễn Hữu C. Diện tích 6,3m² có các đỉnh thửa A2-A3-A4-B4-B3 tại thửa tạm 29.1, 29.2 thể hiện tại mảnh trích đo khu đất tranh chấp số 13-2024 kèm theo Bản án.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị Đ phải chịu tổng cộng 16.538.000đ (mười sáu triệu năm trăm ba mươi tám nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Đinh Thị Đ phải trả cho Ngân hàng N tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 16.538.000đ (mười sáu triệu năm trăm ba mươi tám 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:

4.1. Bị đơn bà Đinh Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 81.799.000đ (tám mươi một triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn đồng) để nộp ngân sách nhà nước.

4.2. Trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.642.000đ (ba mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003483 ngày 26 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, 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 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Dương Thị Hiệt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Mạnh Dũng Hoàng Đăng Duy

Dương Thị Hiệt