

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHI LĂNG
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST
Ngày: 09-06-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHI LĂNG, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trương Thị Hương Giang.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Ngô Thị Thu Huyền.
- Bà Trịnh Thị Thúy Hà.

- Thư ký phiên tòa: bà Vy Thị Mai Hương - Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: bà Âu Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2025/TLST-KDTM, ngày 26 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-KDTM ngày 16 ngày 5 ngày 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2025/QĐST-KDTM ngày 02 ngày 6 ngày 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Đinh Mạnh Tùng L - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh huyện C, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ trụ sở nơi làm việc: số A đường Đ, khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền số: 2664/QĐ-NHNo-PC và 2665/QĐ-NHNo-PC cùng ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng N).

Người được uỷ quyền lại: ông Lê Minh T - chức vụ: Cán bộ Khách hàng Ngân hàng N chi nhánh huyện C, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền số 139/QĐ-NHNo.Cla-KH ngày 21/02/2025 của Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh huyện C, tỉnh Lạng Sơn); có mặt.

2. Bị đơn: bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh Hà Trung H, sinh năm 2005; địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 07 tháng 02 năm 2023, đại diện Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) đã ký Hợp đồng tín dụng số: 8412-LAV-202300191 với bà Hoàng Thị Đ. Theo nội dung hợp đồng, hạn mức cho vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); phương thức cho vay theo hạn mức; mục đích sử dụng vốn vay: mua bán hàng nông sản các loại; thời gian duy trì của hạn mức: 12 tháng; thời hạn vay và kỳ hạn trả nợ: theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ; lãi suất vay có điều chỉnh và được tự động điều chỉnh theo thông báo thay đổi về lãi suất cho vay của Ngân hàng tại từng thời điểm. Ngày 24 tháng 5 năm 2023, đại diện Ngân hàng đã ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 8412-LAV-202300191-01 với bà Hoàng Thị Đ (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 3 Hợp đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay, bà Hoàng Thị Đ cùng con trai anh Hà Trung H đã tự nguyện ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DC 379965/HĐTC ngày 27/01/2022, thế chấp: quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 486 (ô số 81), tờ bản đồ số 27, diện tích 80,0 m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ: khu tái định cư S dự án Bệnh viện Đa khoa tỉnh L (700 giường), thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379965, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379964, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 mang tên bà Hoàng Thị Đ và anh Hà Trung H.

Ngày 21 tháng 08 năm 2023, Ngân hàng đã giải ngân theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 8412-LDS-202302011 cho bà Hoàng Thị Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); lãi suất vay 10,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; thời hạn vay 06 tháng, ngày trả nợ cuối cùng ngày 21/02/2024; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/kỳ; phương thức giải ngân: chuyển khoản vào tài khoản của bà Hoàng Thị Đ qua số tài khoản 8412205119065 mở tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hoàng Thị Đ đã vi phạm hợp đồng tín dụng chậm thanh toán lãi cho Ngân hàng dẫn đến phát sinh nợ quá hạn. Căn cứ vào Giấy nhận nợ, kỳ trả nợ lãi là 03 tháng/kỳ (kỳ trả lãi đầu vào ngày 21/11/2023), tuy nhiên, từ ngày 22/11/2023 bà Hoàng Thị Đ không thanh toán tiền lãi đến hạn cho Ngân hàng. Phía Ngân hàng đã làm việc, đôn đốc bà Hoàng Thị Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên đến thời điểm ngày 22/11/2023 do bà Hoàng Thị Đ không thanh toán số lãi còn thiếu dẫn đến phát sinh chuyển

nợ quá hạn. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết, cụ thể:

- Yêu cầu bà Hoàng Thị Đ phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 09 tháng 6 năm 2025 tổng số tiền 1.257.615.342 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm mười lăm nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng), theo Hợp đồng tín dụng số: 8412-LAV-202300191 ngày 07/02/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 8412-LAV-202300191-01 ngày 24/5/2023 đã ký kết. Cụ thể: nợ gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn); lãi suất trong hạn: 189.437.260 đồng (một trăm tám mươi chín triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi đồng); lãi quá hạn: 68.178.082 đồng (sáu mươi tám triệu một trăm bảy mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2025 cho đến khi thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng, bà Hoàng Thị Đ còn phải chịu lãi suất của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Trường hợp bà Hoàng Thị Đ không trả được nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DC 379965/HĐTC ngày 27/01/2022 để thu hồi khoản nợ theo quy định của pháp luật: quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 486 (ô số 81), tờ bản đồ số 27, diện tích 80,0 m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Khu tái định cư S dự án Bệnh viện Đa khoa tỉnh L (700 giường), thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379965, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379964, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 mang tên bà Hoàng Thị Đ và anh Hà Trung H.

Yêu cầu bà Hoàng Thị Đ, anh Hà Trung H có trách nhiệm, nghĩa vụ cùng với Ngân hàng T1, thực hiện ký kết, hoàn thiện thủ tục bàn giao, kê biên, chuyển nhượng hoặc thủ tục xử lý tài sản đảm bảo thi hành án.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp trên không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì bà Hoàng Thị Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Nếu sau khi phát mại mà giá trị tài sản thế chấp được phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Hoàng Thị Đ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ hoàn lại phần giá trị còn lại cho bà Hoàng Thị Đ, anh Hà Trung H.

Bị đơn bà Hoàng Thị Đ trình bày: do có nhu cầu cần vốn cho hoạt động kinh doanh nên bà đã tìm hiểu vay vốn của Ngân hàng. Về việc giao kết các Hợp đồng tín dụng số: 8412-LAV-202300191 ngày 07/02/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 8412-LAV-202300191-01 ngày 24/5/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DC 379965/HĐTC ngày 27/01/2022 cũng như nội dung, điều khoản các hợp đồng như Ngân hàng trình bày là đúng. Theo báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 8412-LDS-202302011 ngày 21/08/2023, Ngân hàng đã giải ngân cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ

đồng), bà đã nhận đủ số tiền trên vào số tài khoản cá nhân. Sau khi nhận được tiền vay, do làm ăn thua lỗ nên bà không thực hiện đúng theo cam kết trả nợ đã ký với Ngân hàng, phía Ngân hàng cũng đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc trả nợ.

Nay nguyên đơn khởi kiện, bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trả số tiền gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và do làm ăn thua lỗ nên xin Ngân hàng xem xét miễn toàn bộ số tiền lãi hoặc đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi, nếu đồng ý bà cam kết sẽ thanh toán số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và một phần lãi là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Trường hợp, Ngân hàng không nhất trí phương án trên thì đề nghị Ngân hàng xử lý theo quy định.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, bà nhất trí không có ý kiến gì. Về chi phí tố tụng và án phí: đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Trung H: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Hoàng Thị Đ (mẹ ruột) và bà Hoàng Thị Đ cam kết giao các văn bản tố tụng cho anh Hoàng Trung H1. Theo bà Hoàng Thị Đ xác định các văn bản tố tụng Tòa án gửi đều đã nhận được và có thông báo cho anh Hà Trung H được biết tuy nhiên do anh đang đi làm xa nên không có mặt tại Tòa án được và đây khoản vay là của cá nhân bà không liên quan đến anh Hà Trung H.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: vị trí đất là 486 (ô số 81), tờ bản đồ số 27 bản đồ địa chính xã H tỷ lệ 1/1.000, diện tích 80,0 m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Khu tái định cư S dự án Bệnh viện Đa khoa tỉnh L (700 giường), thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379965, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379964, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 mang tên bà Hoàng Thị Đ và anh Hà Trung H có các phía tiếp giáp như sau: phía giáp Đông Bắc giáp vỉa hè đường bê tông nội bộ khu tái định cư; phía Đông Nam giáp thửa đất số 487; phía Tây Nam giáp vỉa hè; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 485. Trên đất không có tài sản và công trình vật kiến trúc. Kết quả xem xét thẩm định diện tích đất phù hợp với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, không phát sinh thêm tài sản sau khi thế chấp.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hết 10.050.000 đồng (mười triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) do nguyên đơn nộp tạm ứng. Nguyên đơn, bị đơn đồng ý với số tiền đã chi cho các hoạt động tố tụng và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chi Lăng phát biểu ý quan điểm về việc tuân theo pháp luật: về tố tụng, nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: căn cứ các Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 317, 318, 319, 320, 351, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010; 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.

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bị đơn Hoàng Thị Đ phải trả cho ngân hàng N số tiền nợ gốc và lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số 8412-LAV-202300191 ngày 07/02/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 8412-LAV-202300191-01 ngày 24/5/2023 giữa Ngân hàng N, chi nhánh huyện C, tỉnh Lạng Sơn với bà Hoàng Thị Đ.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu xử lý nợ của Ngân hàng với thừa đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp nếu bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Về án phí và chi phí tố tụng: bà Hoàng Thị Đ phải chịu chi phí tố tụng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hoà giải theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau về toàn bộ nội dung của vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: **bị đơn bà Hoàng Thị Đ** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Trung H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật: bà Hoàng Thị Đ ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn Ngân hàng để kinh doanh có mục đích lợi nhuận. Ngân hàng khởi kiện bà Hoàng Thị Đ do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng vay tiền có hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: xét khoản 5 Điều 9 Hợp đồng tín dụng hai bên ký kết có điều khoản thỏa thuận quy định Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh là Tòa án nơi Ngân hàng có trụ sở, Ngân hàng có trụ sở tại huyện C, tỉnh Lạng Sơn nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Ngày 21 tháng 08 năm 2023, trên cơ sở báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ; Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã ký kết với bà Hoàng Thị Đ, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Hoàng Thị Đ số tiền 1.000.000.000 đồng; mục đích mua bán hàng nông sản các loại; lãi suất vay 10,5%/năm; lãi suất nợ

quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; thời hạn vay 06 tháng, ngày trả nợ cuối cùng ngày 21/02/2024; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/kỳ; Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 486 (ô số 81), tờ bản đồ số 27, diện tích 80,0 m² theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DC 379965/HĐTC ngày 27/01/2022.

[4.2] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy việc các bên xác lập hợp đồng tín dụng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng được ký kết bởi chủ thể đủ năng lực hành vi dân sự, không có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp và hoàn toàn tự nguyện với quy định phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Như vậy, các hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[5] Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Hoàng Thị Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi kỳ đầu tiên (21/11/2023) cho Ngân hàng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng: *“Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật...”*. Bà Hoàng Thị Đ đã vi phạm điểm c khoản 2 Điều 7 Hợp đồng tín dụng, không thực hiện đúng cam kết trả nợ, không hợp tác trả nợ, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và thông báo cho bà Hoàng Thị Đ biết về việc khởi kiện nên Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu xử lý nợ theo hợp đồng đã ký kết để thu hồi nợ. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị Đ trả nợ theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Hoàng Thị Đ có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền là 1.257.615.342 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 09/6/2025. Bà Hoàng Thị Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi đối với khoản nợ gốc kể từ ngày 10/6/2025 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký.

[6] Đối với việc thế chấp tài sản của bà Hoàng Thị Đ để đảm bảo cho số tiền vay nêu trên, hồ sơ thế chấp và hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký thế chấp đúng quy định nên hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp, bà Hoàng Thị Đ không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 486 (ô số 81), tờ bản đồ số 27, diện tích 80,0 m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Khu tái định cư S dự án Bệnh viện Đa khoa tỉnh L (700 giường), thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379965, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379964, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 mang tên bà Hoàng Thị Đ và anh Hà Trung H để thu hồi nợ theo quy định.

[7] Bà Hoàng Thị Đ, anh Hà Trung H có trách nhiệm, nghĩa vụ cùng với Ngân hàng T1, thực hiện ký kết, hoàn thiện thủ tục bàn giao, kê biên, chuyển nhượng hoặc thủ tục xử lý tài sản đảm bảo thi hành án. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp trên không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì bà Hoàng Thị Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi thanh toán hết khoản nợ. Nếu sau khi phát mại mà giá trị tài sản thế chấp được phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Hoàng Thị Đ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ hoàn lại phần giá trị còn lại cho bà Hoàng Thị Đ, anh Hà Trung H.

[8] Về chi phí tố tụng: chi phí do đặc theo hợp đồng, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 10.050.000 đồng. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền trên, trường hợp chậm trả sẽ phải chịu lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[9] Quan điểm, đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp về nội dung của vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[10] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại có giá ngạch để nộp ngân sách Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] Quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; các Điều 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 299; khoản 6 Điều 320; khoản 7 Điều 323; Điều 317, 318, 319, 351, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ khoản 2 Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024.

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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N

1.1. Buộc bà Hoàng Thị Đ phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến ngày 09 tháng 6 năm 2025 là 1.257.615.342 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm mười lăm nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng), theo Hợp đồng tín dụng số: 8412-LAV-202300191 ngày 07/02/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ

sung hợp đồng tín dụng số 8412-LAV-202300191-01 ngày 24/5/2023 đã ký kết. Trong đó: nợ gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn); lãi suất trong hạn 189.437.260 đồng (một trăm tám mươi chín triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi đồng); lãi quá hạn 68.178.082 đồng (sáu mươi tám triệu một trăm bảy mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng, bà Hoàng Thị Đ còn phải chịu lãi suất của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

1.2. Trường hợp bà Hoàng Thị Đ không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DC 379965/HĐTC ngày 27/01/2022 để thu hồi khoản nợ theo quy định của pháp luật: thửa đất số 486 (ô số 81), tờ bản đồ địa chính số 27 bản đồ địa chính xã H tỷ lệ 1/1.1000, diện tích 80,0 m² đất ở tại nông thôn, được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm A - B - C - D, địa chỉ: khu tái định cư S dự án Bệnh viện Đa khoa tỉnh L (700 giường), thôn Đ, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379965, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 379964, số vào sổ cấp GCN: CS-02347 ngày cấp 26/01/2022 mang tên bà Hoàng Thị Đ và anh Hà Trung H (*Có Mẫu trích đo địa chính số 43-2025 lập ngày 25/4/2025 kèm theo*).

Bà Hoàng Thị Đ, anh Hà Trung H có nghĩa vụ cùng với Ngân hàng T1, thực hiện ký kết, hoàn thiện thủ tục bàn giao, kê biên, chuyển nhượng hoặc thủ tục xử lý tài sản đảm bảo thi hành án.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp trên không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì bà Hoàng Thị Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi thanh toán hết khoản nợ. Nếu sau khi phát mại mà giá trị tài sản chế chấp được phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Hoàng Thị Đ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có nghĩa vụ hoàn lại phần giá trị còn lại cho bà Hoàng Thị Đ, anh Hà Trung H.

2. Về chi phí tố tụng: bị đơn bà Hoàng Thị Đ phải chịu 10.050.000 đồng (mười triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc theo hợp đồng, xem xét thẩm định tại chỗ. Bị đơn bà Hoàng Thị Đ phải hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng chi phí đo đạc theo hợp đồng, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 10.050.000 đồng (mười triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp

luật có quy định khác.

3. Về án phí:

3.1. Bị đơn bà Hoàng Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại có giá ngạch là 49.728.460 đồng (bốn mươi chín triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm sáu mươi đồng) để nộp Ngân sách nhà nước.

3.1. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 24.210.497 đồng (hai mươi tư triệu hai trăm mười nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005722 ngày 26/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.

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

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:

- Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn;
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chi Lăng;
- Chi cục THA dân sự huyện Chi Lăng;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Hương Giang