

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SM
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày 26 tháng 5 năm 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và Hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SM, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mai.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Thành Vân
2. Ông Lò Văn Viễn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Phương Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện SM, Sơn La.

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa:** Bà Lò Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện SM xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 23/2025/TLST – DS ngày 23/01/2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXXST-DS ngày 27/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐST-DS ngày 21/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-DS ngày 09/5/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng LP. Địa chỉ: Tòa nhà LPB Tower, số 210 TQKh, phường TRT, quận HK, thành phố HN;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Th- chức vụ: Chủ tịch HĐQT, vắng mặt.

Người được ủy quyền (theo Quyết định về việc ủy quyền đối với Giám đốc Chi nhánh, Giám đốc Phòng giao dịch số: 636/2024/QĐ-CTHĐQT ngày 08/10/2024):

- Ông Phạm Quốc Ng, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Sơn La, vắng mặt
- Bà Nguyễn Việt A - chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh Sơn La, vắng mặt.

Người được ủy quyền lại (Theo Giấy ủy quyền số 05/2024/QĐ-LPBank.SL ngày 30/12/2024):

- Ông Đinh Tuấn Tr, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch SM, chi nhánh Sơn La, có mặt;
- Bà Nguyễn Thị Hoài Th- chuyên viên Phòng giao dịch SM, chi nhánh Sơn La, vắng mặt.

3. Ông Hoàng Trọng Hiếu- chuyên viên Ngân hàng LP , có mặt.

- **Bị đơn:** Chị Đặng Quỳnh A . Địa chỉ: Tổ dân phố X , thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Quỳnh A (theo giấy ủy quyền ngày 09/3/2025 và Giấy ủy quyền ngày 17/4/2025): Bà Nguyễn Thị L , địa chỉ: Tổ dân phố X , thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La, có mặt

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1) Ông Đặng Văn Triển; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn Tr (theo giấy ủy quyền ngày 23/12/2021 và Giấy ủy quyền ngày 17/4/2025): Bà Nguyễn Thị L , địa chỉ: Tổ dân phố X , thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L , địa chỉ: Tổ dân phố X , thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La, có mặt.

3. Ủy ban nhân dân thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La.

Người đại diện: Ông Nguyễn Tiến L, chức vụ: chủ tịch, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 10/3/2025): Ông Quảng Văn Ch, phó Chủ tịch, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/12/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam và bị đơn là chị Đặng Quỳnh A đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 22220230244 07/11/2023 với số tiền vay vốn là: 1.170.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng chẵn). Mục đích vay vốn: Cho vay sản xuất kinh doanh - bổ sung vốn lưu động ngắn hạn Kinh doanh mua bán hàng nông sản. Chị Đặng Quỳnh A đã nhận đủ số tiền vay.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C1 174352. Số vào sổ cấp GCN CS00682 theo Quyết định số: 37/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 15/06/2017 cho bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn Triển. Tài sản gắn liền với đất là: Nhà xây bê tông cốt thép 2 tầng, diện tích sàn 165 m².

Quá trình đôn đốc, thu hồi nợ: Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với chị Đặng Quỳnh A để đôn đốc, tạo điều kiện cho chị Đặng Quỳnh A trả nợ, tuy nhiên chị Đặng Quỳnh A không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ. Do không trả được nợ đến hạn nên khoản vay của chị Đặng Quỳnh A đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 02/2024. Ngân hàng đã gửi thông báo nợ quá hạn cho khách hàng và thông báo yêu cầu bàn giao tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm nhưng khách hàng và bên bảo đảm không thực hiện. Tính đến ngày 22/10/2024, tổng dư nợ của chị Đặng Quỳnh A là 1.309.583.478 VND (Bằng chữ. Một tỷ ba trăm linh chín triệu năm

trăm tám mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi tám đồng). Cụ thể như sau: Nợ gốc: 1.169.999.992 đồng ; Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 37.116.537 đồng. Lãi chậm trả gốc quá hạn: 101.157.559 đồng. Lãi chậm trả lãi quá hạn: 1.309.390 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn đã điều chỉnh lại số tiền nợ lãi và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên :

1) Buộc chị Đặng Quỳnh A phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng LP tổng tiền là 1.432.658.309 VND. Trong đó: Nợ gốc: 1.169.999.992 đồng; Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 37.116.537 đồng. Lãi chậm trả gốc quá hạn: 222.659.657 đồng. Lãi chậm trả lãi quá hạn: 12.882.123 đồng.

2) Trong thời gian chưa thanh toán nợ, chị Đặng Quỳnh A phải chịu lãi, lãi chậm trả gốc, lãi chậm trả lãi, phí phát sinh theo quy định trong hợp đồng tín dụng/ Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán khoản vay.

3) Ngay sau khi Bản án Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Đặng Quỳnh A không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng LP được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0096/2021/HĐTC/PGDSONGMA ký ngày 27/12/2021.

4) Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, chị Đặng Quỳnh A có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

Nếu xử lý tài sản bảo đảm yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn Tr phải tháo dỡ, di dời và chịu mọi chi phí di dời các tài sản nằm trên hành lang giao thông (ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì yêu cầu hộ gia đình bà Nguyễn Thị L , ông Đặng Văn Tr đang cư trú trên thửa đất số: 784; 784a theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174352 phải chuyển chỗ ở và di dời tài sản không phải là tài sản thế chấp đi chỗ khác để thi hành án, phải chịu toàn bộ chi phí di dời.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Quỳnh A (bà Nguyễn Thị L) trình bày :

Ngày 07/11/2023 Ngân hàng thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam và bị đơn là chị Đặng Quỳnh A con gái của bà đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 22220230244 với số tiền vay vốn là: 1.170.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng chẵn.). Mục đích vay vốn: Cho vay sản xuất kinh doanh - bổ sung vốn lưu động ngắn hạn Kinh doanh mua bán hàng nông sản. Chị Đặng Quỳnh A đã nhận đủ số tiền vay.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng này, chị Đặng Quỳnh A , bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn Tr đã thỏa thuận thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0096/2021/HĐTC/PGDSONGMA ngày 27/12/2021.

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chị Đặng Quỳnh A đề nghị trả mỗi

tháng từ 10.000.000 đồng đến 13.000.000 đồng trừ vào nợ gốc, nợ lãi xin để tính sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn Tr (bà Nguyễn Thị L) trình bày :

Thửa đất số: 784; 784a. Tờ bản đồ số: 5. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 10 (nay là Tổ dân phố X), thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số: CI 174352 ngày 15/06/2017 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng ông bà.

Ngày 23/12/2021 tại Trại giam Yên Hạ, bà và ông Đặng Văn Tr có ký hợp đồng ủy quyền thế chấp tài sản. Trên cơ sở đó, vợ chồng ông bà ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0096/2021/HĐTC/PGDSONGMA ngày 27/12/2021. Việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, theo đúng ý trí nguyện vọng của các bên; Hợp đồng thế chấp cho Hợp đồng tín dụng số HĐTD222202100171 ngày 27/12/2021 và các Hợp đồng tín dụng khác xác lập từ thời điểm ký Hợp đồng này đến ngày 31/12/2026. Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất thửa đất số: 784; 784a theo giấy chứng nhận QSDĐ số CI 174352 15/06/2017 và tài sản thế chấp do bên thế chấp đầu tư, tạo lập trước và trong khi thế chấp. Ngân hàng Lộc Phát đã cho con gái bà là Đặng Quỳnh A vay số tiền là 1.170.000.000 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện ý kiến của ông Triền, bà Len: Ông bà đề nghị mỗi tháng cho chị Đặng Quỳnh A trả 10.000.000 đồng đến 13.000.000 đồng trừ vào nợ gốc, nợ lãi xin để lại. Vợ chồng bà đang mở cửa hàng trên thửa đất này, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện chưa xử lý tài sản bảo đảm để vợ chồng ông bà bán hàng có thêm thu nhập cùng chị Quỳnh Anh trả nợ cho ngân hàng. Nếu thi hành án ông bà tự nguyện tháo dỡ di dời tài sản xây dựng trên hành lang giao thông, tự nguyện di chuyển chỗ ở và tài sản khác khỏi thửa đất thế chấp, tự nguyện chịu mọi chi phí.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

Ngày 05/3/2025 Tòa án nhân dân huyện SM , tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất 784; 784a. Tờ bản đồ số: 5, tại Tổ dân phố X , thị trấn SM , huyện SM , tỉnh Sơn La, theo giấy chứng nhận QSDĐ phát hành số: CI 174352 xác định:

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 150,3 m² trong đó đất ở đô thị là 50,0 m²; đất trồng cây lâu năm là 100,3 m².

Hiện trạng đang sử dụng là 139, 0 m² trong đó đất ở đô thị là 50,0 m²; đất trồng cây lâu năm là 89,0 m² (giảm 11,3 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Phần giáp đất bà Huệ được xác định từ điểm B4 đến B5, chiều dài cạnh là 1,37 m. Phần giáp đất ông Doan: được xác định từ điểm B5 đến các điểm B19, B6 chiều dài cạnh là 4,97 m.

- Phía Đông giáp đất ông Lượng: được xác định từ điểm B6 đến các điểm B 7, B8, B9, B10, B11, B12 tổng chiều dài là 22,79 m

- Phía Tây giáp đất bà Nhung: được xác định từ điểm B2 đến B3, B4; chiều dài các cạnh lần lượt là 12,5 m; 10,89 m

- Phía Nam giáp đường Lý Tự Trọng: Xác định từ điểm B2 đến B16, B14, chiều dài cạnh là 4,0 m. Xác định từ điểm B14 đến B12, chiều dài cạnh là 1,73 m.

Tài sản nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: (1) Bán mái (ký hiệu trong sơ đồ N4+N5): diện tích 41,1 m². (2) Góc lũng (ký hiệu trong sơ đồ N1): diện tích 61,2 m². (3) Phần nhà cấp 4 (ký hiệu trong sơ đồ N2): diện tích 33,8 m². (4) Nhà vệ sinh tầng 2 (ký hiệu trong sơ đồ N3): diện tích 2,9 m². (5) Nhà vệ sinh tầng 1 (ký hiệu trong sơ đồ N7): diện tích 3,9 m². (6) Nhà tắm (ký hiệu trong sơ đồ N8): diện tích 9,9 m²

Tài sản trên đất nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm trên hành lang giao thông gồm: 01 bức tường giáp đất bà Nhung được xác định từ điểm B1 đến B2, chiều dài cạnh là 3,51 m; 01 bức tường giáp đất ông Lượng được xác định từ điểm B12 đến B13, chiều dài cạnh là 3,45 m; 01 cửa cuốn và 02 bức tường giáp đường Lý Tự Trọng, được xác định từ điểm B12 đến B13, tổng chiều dài cạnh là 5,6 m; 01 bán mái phía trước, ký hiệu N6, diện tích là 19,8 m² bên trong có: 01 bếp nấu ăn ký hiệu N9 diện tích 2,1 m².

(Có trích đo hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2025).

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND thị trấn xác định việc gia đình ông Đặng Văn Triền, bà Nguyễn Thị L xây dựng và lấn chiếm hành lang giao thông là vi phạm quy định của Nhà nước, yêu cầu gia đình phải di dời, tháo dỡ trả lại hành lang theo quy định.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình kiểm sát việc thụ lý giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc thụ lý xây dựng hồ sơ vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án huyện SM tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hội đồng xét xử tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm xét xử đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 292, 293, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Điều 99, 100, 103, 107 Luật các tổ chức tín dụng 2024; Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc phát Việt Nam .

1 Buộc chị Đặng Quỳnh A phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 22220230244 ngày 07/11/2023 giữa chị và Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc phát Việt Nam, phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân

hàng LP tổng số tiền là 1.432.658.309 VNĐ (một tỷ, bốn trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm linh chín đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.169.999.992 đồng (một tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi hai đồng); Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 37.116.537 đồng (ba mươi bảy triệu, một trăm mười sáu nghìn, năm trăm ba mươi bảy đồng). Lãi chậm trả gốc quá hạn: 222.659.657 đồng (hai trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm năm chín nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng). Lãi chậm trả lãi quá hạn: 12.882.123 đồng (mười hai triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn, một trăm hai mươi ba đồng).

2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/5/2025) chị Đặng Quỳnh A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà chị Đặng Quỳnh A không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc phát Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La).

Khi tiến hành xử lý tài sản bảo đảm cần nhắc việc tháo dỡ điện tích lần chiếm hành lang giao thông, trả lại hành lang giao thông như đề nghị của UBND thị trấn SM,

4. Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, chị Đặng Quỳnh A có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng, án phí và các chi phí khác:

Chị Đặng Quỳnh A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chịu chi phí tố tụng và các chi phí phát sinh khác theo luật định trong giai đoạn thi hành án (nếu có).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện SM và đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết

Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam khởi kiện yêu cầu chị Đặng Quỳnh A thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản*. Xét thấy các bên đều có mục đích lợi nhuận nhưng chị Đặng Quỳnh A không có đăng ký

kinh doanh nên xác định đây là vụ án dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự

Tại Khoản 13.5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng 22220230244 và Khoản 8.2. Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0096/2021/HDTC/PGDSONGMA các đương sự thỏa thuận: Khi phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng mà các bên thương lượng không thành thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Bị đơn chị Đặng Quỳnh A có địa chỉ tại: Tổ dân phố X, thị trấn SM, huyện SM, tỉnh Sơn La.

Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La theo quy định tại vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/12/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam là người nộp đơn khởi kiện đối với người bị kiện là chị Đặng Quỳnh A. Do đó xác định nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam; bị đơn là chị Đặng Quỳnh A theo khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn Triển; liên quan đến việc quản lý hành lang giao thông của UBND thị trấn SM nên xác định ông Triển, bà Len, UBND thị trấn SM là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Quảng Văn Châm, phó chủ tịch UBND thị trấn SM có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nội dung của hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Lộc Phát Việt Nam và bị đơn là chị Đặng Quỳnh A đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 22220230244 07/11/2023 với số tiền vay vốn là: 1.170.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng chẵn). Mục đích vay vốn: Cho vay sản xuất kinh doanh - bổ sung vốn lưu động ngắn hạn Kinh doanh mua bán hàng nông sản. Chị Đặng Quỳnh A đã nhận đủ số tiền vay.

Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản và có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia; được các bên thừa nhận các nội dung này là đúng sự thật. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết các Hợp đồng tín dụng trên các bên đều tự nguyện và có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự. Mặt khác, nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với Điều 117; 278, 280, 357, 398, 401, 463, 464, 465, 466, 468, 500; 501, 502 của Bộ

luật Dân sự; Các Điều 90, 94, 98 của Luật các tổ chức tín dụng 2010. Do đó Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã tham gia ký kết, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu chị Đặng Quỳnh A trả nợ theo thỏa thuận nhưng chị Quỳnh Anh không thực hiện, khoản vay của chị Quỳnh Anh đã chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 02/2024 và chấm dứt Hợp đồng cho vay, nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án là phù hợp với khoản 7.3 Điều 7; điểm e, điểm f khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 22220230244. Nay nguyên đơn khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy :

Về nợ gốc: Do Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, ngân hàng đã giải ngân, chị Đặng Quỳnh A đã nhận đủ tiền vay nên yêu cầu buộc chị Đặng Quỳnh A phải trả ngay toàn bộ số tiền nợ gốc là có căn cứ, cần chấp nhận.

Xét ý kiến của người đại diện của bị đơn, bà Nguyễn Thị L : Đề nghị mỗi tháng trả từ 10.000.000 đồng đến 13.000.000 đồng trừ vào nợ gốc, nợ lãi xin để lại sau. Hội đồng xét xử nhận thấy, ý kiến của bà Nguyễn Thị L không có trong các điều khoản của Hợp đồng tín dụng và không được sự nhất trí của người đại diện của nguyên đơn nên không chấp nhận.

Về nợ lãi trong hạn trên nợ gốc; lãi chậm trả quá hạn trên nợ gốc; lãi chậm trả lãi quá hạn: Xét thấy cách tính lãi phù hợp với Hợp đồng tín dụng; phù hợp với khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 (khoản 2 Điều 100, khoản 2 Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng 2024); phù hợp với Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước; Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chị Đặng Quỳnh A phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng LP tổng số tiền là 1.432.658.309 VND. Trong đó: Nợ gốc: 1.169.999.992 đồng; Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 37.116.537 đồng. Lãi chậm trả gốc quá hạn: 222.659.657 đồng. Lãi chậm trả lãi quá hạn: 12.882.123 đồng.

Kể từ ngày 27/5/2025 chị Đặng Quỳnh A phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký số HĐTD 22220230244 ngày 07 tháng 11 năm 2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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. Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

[2.2] Xét của hợp đồng thế chấp

[2.2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng tài sản của bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn Tr theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

0096/2021/HDTC/PGDSONGMA ký ngày 27/12/2021. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C1 174352 ngày 15/06/2017 mang tên bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn Triển.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên đương sự đều thừa nhận nội dung thể chấp này là đúng sự thật. Các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có tư cách pháp nhân, trên cơ sở tự nguyện. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; trong thời hạn sử dụng. Các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp đã được Ủy ban nhân dân thị trấn SM, huyện SM xác nhận và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện SM, tỉnh Sơn La. Phù hợp với quy định của các Điều 213, 292, 293, 295, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 95; 125, 126, 128; 167, 168, 170, 179, 188, Luật Đất đai 2013 và Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0096/2021/HDTC/PGDSONGMA ngày 27/12/2021 đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 22220230244 ngày 07/12/2023 đảm bảo về hình thức và điều kiện có hiệu lực nêu trên có giá trị pháp lý.

[2.2.2] Xét tài sản thế chấp:

Về quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174352: Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 150,3 m² trong đó đất ở đô thị là 50,0 m²; đất trồng cây lâu năm là 100,3 m². Hiện trạng đang sử dụng là 139,0 m² trong đó đất ở đô thị là 50,0 m²; đất trồng cây lâu năm là 89,0 m². Giảm 11,3 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tòa án đã tiến hành xác minh và xác định ranh giới sử dụng đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Đặng Văn Tr với các hộ liền kề ổn định, không thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, diện tích giảm là do sai số trong đo đạc. Các bên đương sự đều nhất trí, xử lý tài sản bảo đảm theo diện tích hiện trạng sử dụng, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện SM. Căn cứ khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai.

Đối với tài sản trên đất nằm trong diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174352 :

Hội đồng xét xử xét thấy tại hồ sơ thẩm định tại chỗ, kết quả định giá của ngân hàng xác định tài sản thế chấp là nhà bê tông cốt thép 02 tầng, diện tích 165 m². Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện SM đã mô tả tài sản cụ thể như sau: (1) Bán mái (ký hiệu trong sơ đồ N4+N5): diện tích 41,1 m². (2) Gác lửng (ký hiệu trong sơ đồ N1): diện tích 61,2 m². (3) Phần nhà cấp 4 (ký hiệu trong sơ đồ N2): diện tích 33,8 m². (4) Nhà vệ sinh tầng 2 (ký hiệu trong sơ đồ N3): diện tích 2,9 m². (5) Nhà vệ sinh tầng 1 (ký hiệu trong sơ đồ N7): diện

tích 3,9 m². (6) Nhà tắm (ký hiệu trong sơ đồ N8): diện tích 9,9 m². Tại phiên họp kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ, phiên hòa giải và tại phiên tòa các bên đương sự đều nhất trí kiểm điểm, mô tả theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện SM .

Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp, Đăng ký thế chấp đều không thể hiện tài sản thế chấp gồm nhà ở, tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên tại điểm 2.1.2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp các bên đương sự có thỏa thuận: Các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp do Bên thế chấp đầu tư, tạo lập trước và trong khi thế chấp là tài sản thế chấp. Tại hồ sơ thẩm định tại chỗ, kết quả định giá của ngân hàng và các đương sự đều thừa nhận nhà ở và các tài sản nêu trên đều là tài sản thế chấp; phù hợp với khoản 2 Điều 3; Điều 129 Bộ luật Dân sự và các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 122, 144, 145 Luật Nhà ở 2014 (Điều 185 Luật nhà ở 2023); nên cần xác định đây là tài sản thế chấp.

Do chị Đặng Quỳnh A vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các Hợp đồng, phù hợp với Điều 299, 301, 302, 303, 304, 305, 307, 323, 351, 352, 253 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

“ Ngay sau khi Bản án Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Đặng Quỳnh A không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng LP được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành xử lý tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0096/2021/HĐTC/PGDSONGMA ký ngày 27/12/2021.

Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, chị Đặng Quỳnh A có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng”.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị L và người đại diện của ông Đặng Văn Tr (bà Nguyễn Thị L): Hiện nay vợ chồng ông bà đang bán hàng trên thửa đất này, đề nghị chưa xử lý tài sản bảo đảm để bà có thêm thu nhập cùng con gái bà là chị Đặng Quỳnh A trả nợ cho ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy, ý kiến này không có trong các điều khoản của Hợp đồng thế chấp và không được sự nhất trí của người đại diện của nguyên nên không chấp nhận.

[2.2.3] Đối với phần tài sản nằm trên hành lang giao thông, ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174352: 01 bức tường giáp đất bà Nhung được xác định từ điểm B1 đến B2, chiều dài cạnh là 3,51 m; 01 bức tường giáp đất ông Lượng được xác định từ điểm B12 đến B13, chiều dài cạnh là 3,45 m; 01 cửa cuốn và 02 bức tường giáp đường Lý Tự Trọng, được xác định từ điểm B12 đến B13, tổng chiều dài cạnh là 5,6 m; 01 bán mái phía trước, ký hiệu N6, diện tích là 19,8 m² bên trong có: 01 bếp nấu ăn ký hiệu N9 diện tích 2,1 m².

Hội đồng xét xử nhận thấy đây là tài sản của bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn Tr nhưng không phải là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp. Trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp thì không được phát mại đối với tài sản này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân thị trấn SM, huyện SM xác định phần hành lang giao thông thuộc trách nhiệm quản lý của UBND dân thị trấn SM; yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Đặng Văn Tr tháo dỡ di dời trả lại hành lang giao thông theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, người đại diện của ông Đặng Văn Tr (bà Nguyễn Thị L) có ý kiến: nếu xử lý tài sản thế chấp ông Triền, bà Len tự nguyện tháo dỡ, di dời đối với phần tài sản nêu trên và tự nguyện chịu mọi chi phí. Xét thấy ý kiến của bà Len và người đại diện của ông Đặng Văn Tr là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, cần chấp nhận.

[2.2.4] Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Đặng Văn Tr đang cư trú trên thửa đất số: 784; 784a; tờ bản đồ số: 5 tại tổ dân phố 04 (trước đây là tổ dân phố 10), thị trấn SM, huyện SM, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174352 tự nguyện chuyển chỗ ở và di dời tài sản không phải là tài sản thế chấp đi chỗ khác để thi hành án, tự nguyện chịu toàn bộ chi phí di dời. Xét thấy ý kiến của ông Triền, bà Len là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, cần chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng và các chi phí khác:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác tại Tòa án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.120.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong trường hợp nguyên đơn yêu cầu thi hành án để thu hồi nợ thì bị đơn phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có) theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26/5/2025) hoặc được tổng đạt bản án hợp lệ theo Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 158, khoản 1, khoản 2 Điều 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các khoản 2 Điều 3; các Điều 129; 117; 278, 280, 213, 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 352, 253, 357, 398, 401, 463, 464, 465, 466, 468, 500; 501, 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 122, 144, 145 Luật Nhà ở 2014; Điều 185 Luật nhà ở 2023.

Căn cứ Điều 95; 167, 168, 170, 179, 188, 125, 126, 128 Luật Đất đai 2013; Điều 135 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ vào Điều 90, 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng 2010 (khoản 2 Điều 210; 99, 100, 103, 107 Luật Các tổ chức tín dụng 2024);

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 3; khoản 3 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc phát Việt Nam .

1.1 Buộc chị Đặng Quỳnh A phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 22220230244 ngày 07/11/2023 giữa chị Đặng Quỳnh A và Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc phát Việt Nam: Thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng LP tổng số tiền là 1.432.658.309 VNĐ (một tỷ, bốn trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm linh chín đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.169.999.992 đồng (một tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi hai đồng); Nợ lãi trong hạn, quá hạn (trên nợ gốc): 37.116.537 đồng (ba mươi bảy triệu, một trăm mười sáu nghìn, năm trăm ba mươi bảy đồng). Lãi chậm trả gốc quá hạn: 222.659.657 đồng (hai trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm năm chín nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng). Lãi chậm trả lãi quá hạn: 12.882.123 đồng (mười hai triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn, một trăm hai mươi ba đồng).

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/5/2025) chị Đặng Quỳnh A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 22220230244 ngày 07/11/2023 giữa chị Đặng Quỳnh A và Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc phát Việt Nam, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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.

1.3 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà chị Đặng Quỳnh A không thanh toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc phát Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174352, Số vào sổ cấp GCN: CS00682 Quyết định số: 37/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 15/06/2017 cho bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn Tr thu hồi nợ cụ thể:

a) Quyền sử dụng đất:

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 150,3 m² trong đó đất ở đô thị là 50,0 m²; đất trồng cây lâu năm là 100,3 m².

Hiện trạng đang sử dụng là 139, 0 m² trong đó đất ở đô thị là 50,0 m²; đất trồng cây lâu năm là 89,0 m² (giảm 11,3 m² đất trồng cây lâu năm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Phần giáp đất bà Huệ được xác định từ điểm B4 đến B5, chiều dài cạnh là 1,37 m. Phần giáp đất ông Doan: được xác định từ điểm B5 đến các điểm B19, B6 chiều dài cạnh là 4,97 m.

- Phía Đông giáp đất ông Lượng: được xác định từ điểm B6 đến các điểm B 7, B8, B9, B10, B11, B12 tổng chiều dài là 22,79 m

- Phía Tây giáp đất bà Nhung: được xác định từ điểm B2 đến B3, B4; chiều dài các cạnh lần lượt là 12,5 m; 10,89 m

- Phía Nam giáp đường Lý Tự Trọng: Xác định từ điểm B2 đến B16, B14, chiều dài cạnh là 4,0 m. Xác định từ điểm B14 đến B12, chiều dài cạnh là 1,73 m.

b) Tài sản trên đất nằm trong diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174352 gồm: (1) Bán mái (ký hiệu trong sơ đồ N4+N5): diện tích 41,1 m². (2) Gác lửng (ký hiệu trong sơ đồ N1): diện tích 61,2 m². (3) Phần nhà cấp 4 (ký hiệu trong sơ đồ N2): diện tích 33,8 m². (4) Nhà vệ sinh tầng 2 (ký hiệu trong sơ đồ N3): diện tích 2,9 m². (5) Nhà vệ sinh tầng 1 (ký hiệu trong sơ đồ N7): diện tích 3,9 m². (6) Nhà tắm (ký hiệu trong sơ đồ N8): diện tích 9,9 m².

(Chi tiết theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La).

Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trong quá trình kiểm đếm lại có phát sinh thêm tài sản gắn liền với đất đã được cấp quyền sử dụng hoặc tài sản đã mô tả có sự thay đổi về hiện trạng, số lượng thì cũng là tài sản đảm bảo cho khoản vay như các bên đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng thế chấp nên cũng vẫn được tiến hành kê biên, bán đấu giá theo thủ tục chung.

1.4. Trường hợp sau khi xử lý tài sản được nêu tại mục 1.3 của Quyết định trong bản án này mà vẫn không đủ để thanh toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật thì chị Đặng Quỳnh A tiếp tục có nghĩa vụ phải thanh toán hết số tiền còn lại cho nguyên đơn.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trả nợ cho nguyên đơn còn thừa thì nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền thừa cho bà Nguyễn Thị L, ông Đặng Văn Triền.

Trường hợp chị Đặng Quỳnh A thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc phát Việt Nam mà không phải xử lý tài sản thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp phải làm thủ

tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L, ông Đặng Văn Triển.

2. Ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị L và người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn Triển:

2.1. Nếu xử lý tài sản bảo đảm ông bà tự nguyện tháo dỡ, di dời và chịu mọi chi phí di dời các tài sản nằm trên hành lang giao thông (ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) gồm: 01 bức tường giáp đất bà Nhung được xác định từ điểm B1 đến B2, chiều dài cạnh là 3,51 m; 01 bức tường giáp đất ông Lượng được xác định từ điểm B12 đến B13, chiều dài cạnh là 3,45 m; 01 cửa cuốn và 02 bức tường giáp đường Lý Tự Trọng, được xác định từ điểm B12 đến B13, tổng chiều dài cạnh là 5,6 m; 01 bán mái phía trước, ký hiệu N6, diện tích là 19,8 m² bên trong có: 01 bếp nấu ăn ký hiệu N9 diện tích 2,1 m².

(Chi tiết theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La).

2.2. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Đặng Văn Tr đang cư trú trên thửa đất số: 784; 784a; tờ bản đồ số: 5 tại tổ dân phố 04 (trước đây là tổ dân phố 10), thị trấn SM, huyện SM, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 174352 tự nguyện chuyển chỗ ở và di dời tài sản không phải là tài sản thế chấp đi chỗ khác để thi hành án, tự nguyện chịu toàn bộ chi phí di dời.

3. Về chi phí tố tụng, án phí và các chi phí khác:

Chị Đặng Quỳnh A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 54.979.700 đồng (năm mươi tư triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm đồng) và phải chịu các chi phí phát sinh cho việc thi hành án (nếu có).

Chị Đặng Quỳnh A phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Lọc phát Việt Nam số tiền chi phí tố tụng là 9.120.000 đồng (chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bên có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án thì bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

Ngân hàng Thương mại cổ phần Lọc phát Việt Nam được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.635.000 đồng (hai mươi lăm triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001648 ngày 23/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện SM, tỉnh Sơn La.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26/5/2025) hoặc được tổng đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Sơn La;
- VKSND huyện SM ;
- Chi cục THADS huyện SM ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Mai