

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 4 – LÀO CAI
TỈNH LÀO CAI

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **02/2026/DS - ST**
Ngày: 24/4/2026
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Trần Trung Hải.

- Ông Đặng Phúc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Mai Na - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2025/TLST - DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về: Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2026/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 3 năm 2026; quyết định hoãn phiên tòa số 08/2026/QĐST- DS ngày 31 tháng 3 năm 2026, Thông báo mở lại phiên tòa số 124/TB-TA ngày 07 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Đ1

Địa chỉ: P606 T Tòa nhà S, đường N, phường T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lương Huyền C – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H1).

Địa chỉ: B B N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ M – Chức vụ: Phó giám đốc H1.

Địa chỉ: Số G, đường Đ, phường Y, tỉnh Lào Cai.

Ủy quyền lại cho:

- Ông Nguyễn Hồng Q – Chuyên viên Chi nhánh Y – H1.

- Ông Trần Văn H - Trưởng bộ phận QHKHCN – H1.

- Ông Trần Huy V – Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm Xử lý nợ Miền B – H1. *Vắng mặt (Ngày 23/4/2026 có đơn xin xét xử vắng mặt).*

2, Bị đơn: Bà **Hà Thị N**, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Lào Cai. *Vắng mặt (Ngày 07/01/2026 có đơn xin xét xử vắng mặt).*

3, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Hà Văn M1**, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Lào Cai. *Vắng mặt (Ngày 12/3/2026 có đơn xin xét xử vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của Công ty TNHH Đ1 đề ngày 23/9/2025 nộp trực tiếp cho Tòa án, bản tự khai đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/01/2024 bà Hà Thị N đã lập hồ sơ đề nghị vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H – Chi nhánh Y. Hai bên đã ký kết Hợp đồng tín dụng (Sau đây viết tắt là HĐTD) hạn mức số 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024. Mục đích vay: “Kinh doanh hàng tạp hóa, sữa...”, tổng số tiền vay 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), thời hạn vay 12 tháng từ ngày 06/01/2024 đến ngày 05/01/2025; lãi suất cho vay trong hạn 9,8 %, lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất vay quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm, áp dụng đối với dư nợ lãi đến hạn mà bên vay không thanh toán; đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm- dịch vụ ngày 14/6/2022, chủ thẻ Hà Thị N, hạn mức 80.000.000 đồng.

Đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên bà Hà Thị N đã cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ 46, diện tích 400m², địa chỉ thôn F, xã T, huyện V, tỉnh Yên Bái theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 772197, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03174 do UBND huyện V cấp ngày 14/12/2018 cho bà Hà Thị N. Tài sản bảo đảm trên hình thành trong tương lai số 1920/22MB/HĐBĐ ngày 20/01/2022 công chứng số 199 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, tỉnh Yên Bái chứng nhận ngày 20/01/2022 và các văn bản phụ lục kèm theo được ký giữa Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Y (Sau đây viết tắt là H1 - Chi nhánh Y) với bên thế chấp là bà Hà Thị N. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật.

Bà Hà Thị N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối Ngân hàng kể từ ngày 11/9/2025. Do bà Hà Thị N đã vi phạm cam kết thanh toán khoản nợ nên Ngân hàng đã gửi thông báo, công văn yêu cầu bà Hà Thị N trả nợ và yêu cầu bàn giao tài sản đảm bảo cho ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng bà Hà Thị N không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 27/6/2024, H1 đã bán toàn bộ khoản nợ của bà Hà Thị N cho Công ty TNHH Đ1 (Sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) theo Hợp đồng mua bán nợ số: 399.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán nợ số 399.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD ngày 20/10/2025. Đồng thời H1 nhận ủy quyền từ Công ty Đ1 tiếp tục thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của chủ nợ đối với khoản nợ của bà Hà Thị N theo Hợp đồng ủy quyền số 399.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD ngày 27/6/2024.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Hà Thị N mới chỉ thanh toán được tổng số tiền tính đến ngày 11/9/2025 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024 là 5.369.863 đồng, trong đó nợ gốc là 0 đồng; lãi trong hạn là 5.369.863 đồng; lãi chậm quá hạn 0 đồng.

Dư nợ của bà Hà Thị N tại Công ty Đ1 tạm tính đến ngày 11/9/2025 là 1.331.076.961 đồng (bằng chữ: Một tỷ ba trăm ba mươi một triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm sáu mươi một đồng) cụ thể như sau: Đối với Hợp đồng tín dụng hạn mức 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 93.167.126 đồng; nợ lãi quá hạn: 110.266.610 đồng; tổng dư nợ là 1.203.433.736 đồng. Đối với đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 14/6/2022 là nợ gốc: 72.199.685 đồng; nợ lãi trong hạn: 12.461.836 đồng; nợ lãi quá hạn: 42.981.704 đồng; tổng dư nợ: 127.643.225 đồng. Nay Công ty đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lào Cai giải quyết: Tuyên buộc bà Hà Thị N phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Công ty Đ1 tính đến ngày 11/9/2025 là 1.331.076.961 đồng (bằng chữ: Một tỷ ba trăm ba mươi một triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm sáu mươi một đồng). Trong đó nợ gốc là 1.072.199.685 đồng; nợ lãi trong hạn là 105.628.962 đồng; nợ lãi quá hạn là 153.248.314 đồng. Buộc bà Hà Thị N tiếp tục phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh kể từ ngày 12/9/2025 theo quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024; kèm theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 14/6/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Hà Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh nêu trên cho Công ty Đ1 thì Công ty có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 46. Diện tích 400 m², địa chỉ thôn F, xã T, huyện V, tỉnh Yên Bái theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 772197, sổ vào sổ cấp GCN:CH 03174 do UBND huyện V cấp ngày 14/12/2018 cho bà Hà Thị N. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Hà Thị N đối với công ty Đ1 sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán

hết khoản nợ thì bà Hà Thị N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Tại ý kiến phản hồi của bà Hà Thị N gửi Tòa án ngày 03/11/2025 và bản tự khai tại Tòa án bà N trình bày:

Bà N có thể chấp sỏ đồ để vay tiền của Ngân hàng H1 và có trả nợ đầy đủ, đúng hạn nhưng đến ngày 10/01/2024 bà liên quan đến việc vay lãi và ngày 25/4/2024 bị Tòa án nhân dân huyện Tân Uyên, tỉnh Lai Châu xét xử 18 tháng án treo, thử thách 36 tháng. Hiện nay bà đang trong thời gian thụ lý án nên không có khả năng để tiếp tục chi trả nợ cho ngân hàng H1. Nay bà không có khả năng trả nợ, bà nhất trí để Ngân hàng thu hồi đất, nhà như trong sỏ đồ và không có tranh chấp gì. Việc thế chấp ngôi nhà của bà xây dựng tại thôn Đ, xã C, tỉnh Lào Cai, diện tích thửa đất 400 m², quá trình xây nhà do bà đi công tác làm giáo viên tại Mù Cang C1 không ở nhà nên không biết một phần diện tích ngôi nhà đã xây ra ngoài của diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng, trong quá trình Ngân hàng thẩm định để làm thủ tục cho bà vay thì bà vẫn chưa biết sự việc xây nhà vượt quá quyền sử dụng đất như trên, đến thời điểm khoảng 12/12/2025 sau khi biết được thông tin Công ty Đ1 khởi kiện về Hợp đồng ký kết giữa bà và Ngân hàng H1 thì người nhà của bà có chủ động đo đạc lại thì phát hiện ra một phần của ngôi nhà nằm ở phía sau ngôi nhà tính từ phần sảnh phụ cho đến hết ngôi nhà, từ phần bếp và nhà vệ sinh nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, kết cấu ngôi nhà xây là một phần khối thống nhất đổ mái bê tông toàn bộ ngôi nhà trong đó có phần bếp và nhà vệ sinh nằm ngoài sỏ đồ, phần diện tích vượt quá này nằm trên diện tích đất của ông Hà Văn M1 là anh trai ruột của bà, ông Hà Văn M1 có trao đổi với bà là không đồng ý bán hay tặng cho diện tích đất mà ngôi nhà xây vượt quá, anh M1 nói với bà nếu Ngân hàng lấy nhà đất thì chỉ lấy theo diện tích mà bà đã thế chấp tại ngân hàng H1. Đến nay bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật đối với việc thế chấp và ngôi nhà trên đất.

Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn M1 trình bày:

Qua quá trình thẩm định đất và tài sản trên đất đối với ngôi nhà và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 46 địa chỉ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Lào Cai do UBND huyện V (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hà Thị N cho thấy phần diện tích nhà xây có 31.8 m² xây vượt quá ra ngoài thửa đất này. Ông M1 cho biết phần diện tích đất 31.8 m² bà N xây nhà vượt quá ra ngoài thửa đất nêu trên là của ông. Ông là anh trai ruột của chị Hà Thị N. Nguồn gốc đất là này của bố mẹ ông khai phá, bố đẻ là ông Hà Văn Q1 (đã chết) và bà Điều Thị L. Sau khi bố ông chết thì năm 2018 thì gia đình ông có làm thủ tục thừa kế và tặng cho toàn bộ phần diện tích của bố mẹ ông sang tên ông. Đất bố mẹ thừa kế và tặng cho đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đứng tên ông là người chủ sử dụng đất. Sau đó ông tặng cho em gái Hà Thị N 400 m² đất từ tổng diện tích đất

bố mẹ đã thừa kế, tặng cho ông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp tại ngân hàng A chi nhánh Y – phòng G nên không xuất trình cho Tòa án xem được. Năm 2020, bà N xây nhà. Quá trình xây nhà thì cả ông và bà N đều thống nhất là xây trong phần diện tích đất 400 m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hà Thị N. Quá trình xây nhà do cả ông và bà N đều đi làm ăn xa nên không sát sao, để ý kỹ đến quá trình xây dựng nên không phát hiện 31.8 m² xây vượt quá ra ngoài thửa đất của bà N lấn sang phần đất của ông. Mãi đến thời điểm Tòa án thông báo sẽ ra thẩm định nhà và đất của bà N để giải quyết trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty Đ1 thì ông và bà N mới tự đo lại và phát hiện một phần diện tích ngôi nhà của bà N đã xây lấn sang diện tích đất của ông. Nay ông có ý kiến nếu Ngân hàng đồng ý xoá toàn bộ số nợ gốc và lãi của bà N tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H – chi nhánh Y thì ông sẽ đồng ý cho bà N toàn bộ phần diện tích đất này để bà N bàn giao cho Ngân hàng xử lý. Nếu ngân hàng không đồng ý xoá toàn bộ số nợ gốc và lãi của bà N tại ngân hàng thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, yêu cầu trả lại phần diện tích đất 31.8 m² xây vượt quá ra ngoài thửa đất của bà N cho ông.

Tại biên bản xác minh ngày 04/3/2026 ông Nguyễn Xuân T chuyên viên phòng Kinh tế Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Lào Cai (Phụ trách lĩnh vực địa chính) cho biết: Phần diện tích nhà xây vượt quá 31,8 m² so với diện tích nhà xây của bà Hà Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03179 do UBND huyện V cấp ngày 14/12/2018 là xây dựng trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng, quản lý của ông Hà Văn M1, sinh năm 1977; địa chỉ thôn Đ, xã C, tỉnh Lào Cai (anh ruột của bà Hà Thị N). Nguồn gốc phần đất này là do bố mẹ ông M1 là ông Hà Văn Q1 (đã chết) và bà Điều Thị L khai phá sau đó giao lại cho ông Hà Văn M1 quản lý sử dụng ổn định từ sau khi ông Q1 chết đến nay, không có tranh chấp gì. Phần diện tích 31,8 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không nằm trong diện tích đất quy hoạch. Bà Hà Thị N xây dựng đã được cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ số 185/GPXD ngày 25/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện V cũ, phần diện tích 31,8 m² đã xây dựng vượt quá ranh giới được cấp phép xây dựng của hộ bà N.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 46, diện tích 400 m², địa chỉ thôn F, xã T, huyện V, tỉnh Yên Bái (nay là thôn Đ, xã C, tỉnh Lào Cai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 772197, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03174 do UBND huyện V cấp ngày 14/12/2018 cho bà Hà Thị N kết quả thể hiện: Phía Đông giáp đường liên thôn; phía Nam giáp đất nhà ông Hà Văn M1; phía Tây giáp đất nhà ông Hà Văn M1; phía Bắc giáp đất nhà ông Hà Văn T1; tài sản trên đất: 01 ngôi nhà xây mái thái, xây dựng năm 2020, loại nhà 1 tầng, ngôi nhà có 01 phòng khách, 03 phòng ngủ, 01 phòng bếp và 01 nhà vệ sinh, diện tích xây dựng ngôi nhà 136,4 m²; 01 nhà kho, xây dựng năm 2006, xây bằng gạch ba vạnh có chát xi măng bên ngoài, mái lợp Pro-

ximang diện tích xây dựng 25,5 m²; 01 sân gạch (lát gạch đỏ) phía trước ngôi nhà xây, diện tích 122,9 m², 01 cổng chính 02 cánh inox nối với hàng rào phía trước ngôi nhà dài 16m; một phần ngôi nhà xây mái thái được xây trên phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thửa đất số 01 tờ bản đồ số 46; một phần ngôi nhà xây mái thái phía sau nhà gồm một phần diện tích bếp, nhà vệ sinh và hiên nhà phía sau lợp mái tôn và nền xi măng được xây dựng trên thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông Hà Văn M1 trực tiếp quản lý. (Có sơ đồ kèm theo).

Qua quá trình thẩm định và xác minh Toà án đã đưa ông Hà Văn M1 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông Hà Văn M1 đã có đơn yêu cầu độc lập đối với bị đơn và đề nghị miễn tạm ứng án phí nên Toà án đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông M1 về việc yêu cầu buộc bà Hà Thị N phải trả lại phần diện tích đất 31,8 m² đã lấn chiếm thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông M1.

Tại phiên tòa đại diện Nguyên đơn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt không có thay đổi gì với yêu cầu khởi kiện như trong quá trình giải quyết; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt đề nghị giữ nguyên ý kiến như trong quá trình giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử Nghị án là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn bà Hà Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn M1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt nguyên đơn, bà N, ông M1. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 118, Điều 121 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ1. Buộc bà Hà Thị N phải trả cho Công ty TNHH Đ1 toàn bộ khoản vay bao gồm nợ gốc, nợ lãi cho Công ty TNHH Đ1 theo Hợp đồng tín dụng (HĐTD) hạn mức số 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024 và Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 14/6/2022, khách hàng Hà Thị N, số tài khoản trích nợ tại H1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp bà Hà Thị N không thực

hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Nguyên đơn Công ty TNHH Đ1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, định giá, bán tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC222639 do UBND huyện V cấp ngày 20/12/2010 vào sổ cấp GCN QSD đất số CH01301 và tài sản trên đất là căn nhà xây trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên (nhưng không bao gồm phần diện tích 31,8 m² xây vượt quá) và 01 nhà kho xây dựng năm 2006, xây bằng gạch ba vạnh có chát xi măng bên ngoài, mái lợp Pro-ximang diện tích xây dựng 25,5 m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2025. Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị N phải chịu cả 4.680.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; về án phí bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận; Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không chấp nhận một phần việc xử lý tài sản thế chấp. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Công ty TNHH Đ1 khởi kiện bà Hà Thị N trả số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký, đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”; bị đơn bà Hà Thị N đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Đ, xã C, tỉnh Lào Cai vụ án do Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lào Cai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điểm khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Bà Hà Thị N và Ngân hàng H1 ký kết hợp đồng tín dụng ngày 02/01/2024, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đến ngày 11/9/2025 bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng H1 đã bán lại toàn bộ khoản nợ của bà N cho Công ty Đ1. Ngày 14/10/2025 Nguyên đơn Công ty Đ1 khởi kiện bà Hà Thị N, nên yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vẫn nằm trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Về việc đưa thêm người tham gia tố tụng và thụ lý yêu cầu độc lập: Qua quá trình thẩm định, do một phần diện tích ngôi nhà của bà N xây dựng sang phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Hà Văn M1 nên để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông M1, Tòa án đã đưa ông Hà Văn M1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cần thiết, đúng quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời ông Hà Văn M1 đã có đơn yêu cầu độc lập và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí về việc yêu cầu Tòa án buộc buộc bà Hà Thị N phải

trả lại phần diện tích đất 31,8 m² đã lấn chiếm thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông M1. Xác định đây là yêu cầu độc lập của ông Hà Văn M1 nên đã tiến hành thụ lý yêu cầu này là phù hợp quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt bị đơn. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[4.1] Về hiệu lực của các hợp đồng tín dụng: Bà Hà Thị N và Ngân hàng H1 có ký kết các hợp đồng bao gồm:

[4.1.1] Hợp đồng tín dụng (HĐTD) hạn mức số 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024

[4.1.2] Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 14/6/2022, khách hàng Hà Thị N, số tài khoản trích nợ tại H1

Về hình thức, nội dung của các hợp đồng tín dụng trên: Qua lời khai của đại diện nguyên đơn và bị đơn thể hiện có căn cứ cho thấy việc ký kết các hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện. Các bên đương sự đều là người có năng lực hành vi dân sự, ký kết hợp đồng tín dụng đúng theo quy định pháp luật. Hình thức và nội dung của các hợp đồng nêu trên phù hợp với các quy định tại Điều 117 và 463 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 23 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Do đó các hợp đồng tín dụng, Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, ràng buộc đối với các bên.

[4.2] Về hiệu lực của các hợp đồng thế chấp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1920/22MB/HĐBĐ ngày 20/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 02/01/2024: Về nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1920/22MB/HĐBĐ ngày 20/01/2022 cho thấy bà Hà Thị N đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ 46, diện tích 400m², địa chỉ thôn F, xã T, huyện V, tỉnh Yên Bái theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 772197, số vào sổ cấp GCN: CH 03174 do UBND huyện V cấp ngày 14/12/2018 cho bà Hà Thị N cho H1, hợp đồng thế chấp đã được công chứng số 199 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, tỉnh Yên Bái chứng nhận ngày 20/01/2022 và các văn bản phụ lục kèm theo được ký giữa Ngân hàng TMCP P –

Chi nhánh Y với bên thế chấp là bà Hà Thị N. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng 1920/22MB/HĐBĐ/PL01 ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh Yên Bái ngày 02/01/2024 là đảm bảo theo quy định pháp luật về mặt hình thức. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 323 của Bộ luật dân sự bên nhận thế chấp là ngân hàng H1 có quyền “Xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp” nhưng căn cứ theo biên bản thẩm định thể hiện một phần tài sản thế chấp là 31.8 m² ngôi nhà của bà N đã xây dựng lấn sang phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Hà Văn M1, cho thấy Ngân hàng đã chưa xem xét, kiểm tra kỹ lưỡng tài sản thế chấp dẫn đến không phát hiện một phần tài sản trên đây đã được xây dựng chồng lấn lên đất của người khác, đây là căn cứ để xem xét tuyên hợp đồng vô hiệu một phần đối với phần diện tích 31.8 m² ngôi nhà của bà N đã xây dựng lấn sang phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Hà Văn M1.

[4.3] Về hiệu lực của Hợp đồng mua bán nợ số: 399.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD ngày 27/6/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán nợ số 399.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD ngày 20/10/2025: Xét việc mua bán nợ này là thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, nội dung và hình thức của 02 hợp đồng mua bán nợ đã đảm bảo theo quy định tại Điều 117 và 463 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Như vậy xác định bà Hà Thị N có nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty TNHH Đ1.

[4.4] Xét yêu cầu của Công ty TNHH Đ1 yêu cầu bà Hà Thị N trả nợ gốc và nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm:

- Đối với yêu cầu của ngân hàng về nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn:

Theo bảng “Bảng kê tính tiền lãi chưa trả” ngày 24/4/2026 do Nguyên đơn cung cấp thể hiện bà Hà Thị N chỉ thanh toán đến ngày 11/9/2025 là vi phạm thỏa thuận thanh toán giữa bà N và Ngân hàng S là Công ty Đ1. Số tiền bà N phải thanh toán cho Nguyên đơn đến ngày xét xử 24/4/2026 đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024 và đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 14/6/2022, Tổng số tiền nợ là 1.448.232.768 đồng, trong đó nợ gốc 1.072.199.685 đồng, tiền lãi trong hạn 105.628.962 đồng tiền lãi quá hạn 270.404.121 đồng. Do đó việc Công ty Đ1 khởi kiện đề nghị giải quyết buộc bà N trả Công ty số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo các Hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ theo quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu buộc bà N phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng HĐTD) hạn mức số 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024 và Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 14/6/2022 kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ thì bà Hà Thị N còn 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 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 bà Hà Thị N 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 là có căn cứ nên được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Hà Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh nêu trên cho Công ty Đ1 thì Công ty có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 46. Diện tích 400 m², địa chỉ thôn F, xã T, huyện V, tỉnh Yên Bái theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 772197, sổ vào sổ cấp GCN:CH 03174 do UBND huyện V cấp ngày 14/12/2018 cho bà Hà Thị N. Ngoài ra theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ trên đất có 01 nhà kho xây dựng năm 2006, xây bằng gạch ba vạnh có chát xi măng bên ngoài, mái lợp Pro - ximang diện tích xây dựng 25,5 m² thuộc sở hữu của bà N. Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình thực hiện HĐTD bà N đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng H1, đồng thời các khoản nợ của bà N đã được Ngân hàng H1 bán cho công ty Đ1 vì vậy công ty Đ1 có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp và yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản đã thế chấp và tài sản trên đất để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 6 và Điều 8 của HĐTD và Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai do các bên đã ký kết, phù hợp với quy định tại Điều 298 Điều 301 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Tuy nhiên như đã nhận định ở trên do hiệu lực của Hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với phần diện tích 31,8 m² ngôi nhà của bà N xây dựng lấn sang phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Hà Văn M1, nên Nguyên đơn thực hiện quyền này ngoại trừ phần diện tích 31,8 m². Đối với 01 nhà kho trên tuy không được thế chấp nhưng là tài sản trên đất thế chấp tại Ngân hàng, tài sản này thuộc sở hữu của bà N nên Nguyên đơn được xử lý 01 nhà kho xây dựng năm 2006, xây bằng gạch ba vạnh có chát xi măng bên ngoài, mái lợp Pro ximang diện tích xây dựng 25,5 m² là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 325 bộ luật dân sự.

- Đối với yêu cầu “Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Hà Thị N đối với công ty Đ1 sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hà Thị N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác”, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này phù hợp

với thoả thuận tại điểm h và điểm i Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, phù hợp quy định tại Điều 307 và Điều 308 Bộ luật dân sự nên yêu cầu này được chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của bị đơn: Bà N nhất trí việc vay nợ, trả nợ, bà nhất trí để ngân hàng thu hồi đất, nhà như trong sổ đỏ và không có tranh chấp gì. Tuy nhiên đối với phần ngôi nhà xây vượt quá, anh M1 nói với bà nếu Ngân hàng lấy nhà đất thì lấy theo diện tích mà bà đã thế chấp tại ngân hàng H2. Đến nay bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật đối với việc thế chấp và ngôi nhà trên đất là phù hợp với yêu cầu của Nguyên đơn, phù hợp với các quy định của pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án: Ông M1 có ý kiến nếu Ngân hàng đồng ý xoá toàn bộ số nợ gốc và lãi của bà N tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H – chi nhánh Y thì ông sẽ đồng ý cho bà N toàn bộ phần diện tích đất 31.8 m² xây vượt quá ra ngoài thửa đất của bà N lấn sang phần đất của ông mà bà đang thế chấp tại Ngân hàng để bà N bàn giao cho Ngân hàng xử lý. Nếu ngân hàng không đồng ý xoá toàn bộ số nợ gốc và lãi của bà N tại ngân hàng thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, yêu cầu độc lập buộc bà N trả lại phần diện tích đất 31.8 m² xây vượt quá ra ngoài thửa đất của ông N cho ông. Xét yêu cầu này của ông M1 là có căn cứ, qua việc xem xét thẩm định đã thể hiện rõ việc ngôi nhà bà N thế chấp cho ngân hàng H1 có một phần diện tích 31.8 m² xây lấn sang phần đất của ông M1 vì vậy cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M1 về việc yêu cầu bà N phải trả lại 31.8 m² đất đã lấn chiếm của ông M1 (*có sơ đồ kèm theo*)

[7] *Về án phí*: Do yêu cầu thực hiện hợp đồng tín dụng của Nguyên đơn đối với bị đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 1.448.232.768 đồng. Ngân hàng không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên Nguyên đơn có một phần yêu cầu khởi kiện phần xử lý hợp đồng thế chấp không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bà N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2, khoản 4, khoản 6 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

[8] *Về chi phí tố tụng*: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên bà Hà Thị N phải chịu 4.680.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc bà Hà Thị N phải hoàn trả cho Công ty TNHH Đ1 tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ đã nộp là 4.680.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng)."

[9] *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Quan điểm về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 238; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117; Điều 201; Điều 280; Điều 298; Điều 299; Điều 301; Điều 307; Điều 308; Điều 319; khoản 1 Điều 323; khoản 1 Điều 325; Điều 357, Điều 429; Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 118, Điều 121 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ khoản 2, khoản 4, khoản 6 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 8; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty TNHH Đ1.

Buộc bà Hà Thị N có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Đ1 số tiền tính đến ngày 24/4/2026: Tổng số tiền phải trả là: 1.448.232.768 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi tám triệu hai trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng) trong đó bao gồm: Nợ gốc 1.072.199.685 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi hai triệu một trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng); Lãi quá hạn theo mức lãi suất trong hạn: 105.628.962 đồng (Một trăm linh năm triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng); L1 phạt quá hạn: 270.404.121 đồng (hai trăm bảy mươi triệu bốn trăm linh bốn nghìn một trăm hai mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 25/4/2026 bà Hà Thị N còn 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 (HĐTD) hạn mức số 26103/2023/MB/HĐTD ký ngày 02/01/2024 và đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 14/6/2022 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 bà Hà Thị N 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp bà Hà Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đã tuyên ở trên thì Nguyên đơn Công ty TNHH Đ1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, định giá, bán tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC222639 do UBND huyện V cấp ngày 20/12/2010 vào sổ cấp GCN QSD đất số CH01301 và tài sản trên đất là căn nhà xây trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên (không bao gồm phần diện tích 31,8 m² xây vượt quá) và 01 nhà kho xây dựng năm 2006, xây bằng gạch ba vạnh có chất xi măng bên ngoài, mái lợp Proximang diện tích xây dựng 25,5 m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2025.

Khi xử lý tài sản thế chấp, cơ quan thi hành án có quyền phối hợp với Công ty Đ1 để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt phần tài sản được phép xử lý gắn liền với tài sản thế chấp.

(Có sơ đồ kèm theo)

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) mà số tiền thu được vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Hà Thị N phải có nghĩa vụ tiếp tục thi hành khoản nợ còn thiếu, tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi nợ quá hạn tương ứng với thời gian và số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Hà Thị N đối với công ty Đ1 sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hà Thị N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Bà Hà Thị N có trách nhiệm trả lại nguyên trạng phần diện tích 31.8 m² là diện tích xây vượt quá theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 30/12/2025 cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn M1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Chi phí cho việc xử lý trả lại nguyên trạng phần diện tích này bà Hà Thị N phải chịu (Có sơ đồ kèm theo)

3. Về án phí: Bị đơn bà Hà Thị N phải chịu 55.447.000 đồng (Năm mươi năm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Hà Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà N phải

chịu là 55.747.000 đồng (Năm mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Công ty TNHH Đ1 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Đ1 số tiền tạm ứng án phí dân sự 25.666.000 đồng (hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) còn lại trích từ số tiền 25.966.000 đồng (hai mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số theo biên lai ký hiệu BLTU/25E số 0001228 ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hà Thị N phải hoàn trả cho Công ty TNHH Đ1 tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ đã nộp là 4.680.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH Đ1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong bà Hà Thị N chậm thi hành khoản tiền 4.680.000 đồng nêu trên bà Hà Thị N còn phải chịu tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán với mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần Bản án liên quan trực tiếp đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND khu vực 4 – Lào Cai;
- Phòng THADS khu vực 4 – Lào Cai;
- Các đương sự;
- UBND xã Chấn Thịnh, tỉnh Lào Cai;
- Lưu HS.

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

Hoàng Ngọc Linh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

