TOÀ ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
KHU VỰC 4 – NGHỆ AN	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2026/KDTM - ST
Ngày: 18/6/2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – NGHỆ AN

- Thành phần hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thường và ông Phạm Văn Tình

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Nghệ An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Thuý Nga.

Ngày 18 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An, xét xử sơ thẩm vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 08/2024/TLST-KDTM, ngày 13 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 253/2026/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ1 (B)

Địa chỉ: T T, phường L, quận H, nay là phường H, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương Mại cổ phần Đ1.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến P, chức vụ: Giám đốc ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh P1.

Đại diện theo ủy quyền lại:

1. Ông Dương Thái H- Phó trưởng phòng trung tâm xử lý nợ

2. Ông Trần Ngọc A – Chức vụ: Giám đốc phòng G - Chi nhánh P1.

- Bị đơn: Hồ Thị H1, sinh năm 1973, có mặt

1. Anh Hồ Văn T1, sinh năm 1992, vắng mặt

2. Anh Hồ Xuân T2, sinh năm 1994, vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn Y, xã Q (xã Q cũ), tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo uỷ quyền của anh T1: Anh Hồ Xuân T2, sinh năm 1994, vắng mặt

Trú tại: Thôn Y, xã Q (xã Q cũ), tỉnh Nghệ An.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hồ Thị V, sinh năm 1989, vắng mặt

2. Hồ Bá H2, sinh năm 1989, có mặt

Cùng trú tại: Thôn T, xã Q (xã Q cũ), tỉnh Nghệ An.

3. Anh Hồ Bá N, sinh năm 1980, có mặt

4. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1982, vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn Q, xã Q (xã Q cũ), tỉnh Nghệ An.

5. Anh Hồ Văn H3, sinh năm 1994, có mặt

6. Ông Hồ Văn M, sinh năm 1972, vắng mặt

7. Bà Trương Thị H4, sinh năm 1973, vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn N, xã Q (xã Q cũ), tỉnh Nghệ An.

8. Hồ Hữu T3, sinh năm 1979, có mặt

9. Chị Nguyễn Thị H5, sinh năm 1985, vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn T, xã Q (xã Q cũ), tỉnh Nghệ An

10. Ông Hồ Năng D, sinh năm 1974, có mặt

11. Chị Hồ Thị N2, sinh năm 1976, vắng mặt

Trú tại: Thôn Y, xã Q (xã Q cũ), tỉnh Nghệ An.

12. Anh Hồ Bá S, sinh năm 1979, có mặt

13. Anh Hồ Cảnh Y, sinh năm 1980, có mặt

Cùng trú tại: Thôn M, xã Q (xã Q), tỉnh Nghệ An

14. Anh Đậu Ngọc H6, sinh năm 1982, vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Trúc Lân, xã Quỳnh Anh (xã Quỳnh Yên cũ), tỉnh Nghệ An

15. Chị Lê Thị H7, sinh năm 1985, vắng mặt

16. Lê Văn S1, sinh năm 1962, vắng mặt

17. Hồ Thị L, sinh năm 1966, vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã Q (xã Q cũ), tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 (sau đây gọi tắt là ngân hàng B) trình bày:

Ngày 28/9/2023, H8 kinh doanh do bà Hồ Thị H1 đại diện có ký hợp đồng tín dụng số 01/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023, vay của Ngân hàng B

chi nhánh P1 số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng); đến ngày 29/9/2023 thì có ký hợp đồng tín dụng số 02/2023/21756619/HDTD ngày 29/9/2023 để vay tiếp số tiền 8.000.000.000 đ (tám tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng thì Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền trên và bà H1 đã nhận tiền đầy đủ. Nội dung thỏa thuận về lãi suất là lãi trong hạn 7,2%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150 % lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn vay 11 tháng, mục đích vay để làm ăn kinh doanh.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng, ông Đ và bà H1 có ký hợp đồng thế chấp số 01/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693505 do UBND huyện Q cấp ngày 18/01/2012 cho ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 tại thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73, diện tích 3500 m^2, tài sản trên đất gồm: Nhà nghỉ, khách sạn, công trình cấp III số tầng 4 tầng, diện tích xây dựng sàn 1066,8m^2; tài sản thứ hai là: Nhà hàng cà phê, Karaoke, công trình cấp III, 02 tầng. Diện tích xây dựng sàn là 288m^2, tại xóm A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An, nay là xóm Y, xã Q, tỉnh Nghệ An.

Sau đó đến ngày 25 tháng 11 năm 2023, do ông Đ chết nên không trả được nợ nữa, khoản vay chuyển nợ quá hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Hồ Thị H1 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ là Hồ Xuân T2 và Hồ Văn T1, bà Hồ Thị H1 cùng trả nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 18/6/2026 là: 18.739.237.164 đồng, trong đó: 15.000.000.000 đồng; lãi suất 2.766.546.789 đồng và phí phạt chậm trả 972.690.375 đồng.

Trường hợp, bà H1, anh T2, anh T1 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 diện tích 3500m^2 tại xóm C (trước là xóm A), xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An, nay là thôn Y, xã Q, tỉnh Nghệ An.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hồ Thị H1, anh Hồ Văn T1, anh Hồ Xuân T2 thống nhất trình bày:

Thống nhất như ý kiến trình bày của nguyên đơn về số tiền vay, thời gian vay, số tiền đã trả. Ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 đã nhận đủ tiền của Ngân hàng giải ngân là 15.000.000.000 đồng, mục đích vay để vợ chồng làm ăn kinh doanh, tăng kinh tế gia đình. Ông Đ bà H1 vay tiền tại ngân hàng đã thế chấp Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 diện tích 3500m^2 tại xóm C (trước là xóm A), xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An nay là thôn Y, xã Q, tỉnh Nghệ An; tài sản trên đất gồm: 01 Nhà nghỉ, 01 khách sạn 04 tầng diện tích xây dựng khoảng gần 300m^2, tổng là hơn 1000m^2; Nhà hàng cà phê, karaoke, công trình cấp III số 2. Diện tích xây dựng 288m^2. Tuy nhiên, sau đó ông

Đ mất nên không thể trả được nợ cho Ngân hàng đúng quy định được. Nay Ngân hàng yêu cầu khởi kiện như trên thì ý kiến bà H1, anh T2, anh T1 thống nhất số nợ và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng xin Ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ dần vì hiện nay đang khó khăn. Về tài sản thế chấp, thì đề nghị Tòa án làm rõ phần tài sản thế chấp để giải quyết cho đúng quy định pháp luật, vì trên thửa đất từ trước khi thế chấp đã có các tài sản nhà cửa của những người liên quan khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Năng D trình bày:

Ông là em trai của ông Hồ Năng Đ, ông có mua một phần đất của ông Đ bà H1 tại thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 xóm C (xóm A cũ), xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Diện tích mua là khoảng 1.170m^2 có kích thước là chiều dài bám đường là 78m và chiều sâu là 15m với giá 1.520.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục chứng thực việc mua bán tại UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Sau khi mua bán xong thì ông D lại chuyển nhượng tiếp cho anh Hồ Cảnh M1 12m bám đường với giá 360.000.000 đồng (sau đó ông M1 bán lại cho anh T3 chị H1 làm xưởng may), vì khi đó chỉ bán theo mét chạy nên ông D không để ý đến m^2 nên diện tích cụ thể ông không rõ, chỉ biết kích thước là 12m x 15m. Ông Hồ Cảnh M1 có xây dựng nhà xưởng xong thì chuyển nhượng là cho anh T3 chị H1. Nay anh T3 chị H1 đang sử dụng phần đất này. Đến năm 2021, thì ông D có chuyển nhượng cho anh Hồ Bá S và anh Hồ Cảnh Y 40m bám đường, diện tích khoảng 600m^2 với giá 2.700.000.000 đồng. Anh S anh Y chưa chuyển nhượng cho ai, hiện đang để trống nên ông D làm chỗ để cát đá, vật liệu xây dựng. Hiện ông D chỉ còn sử dụng 12m bám đường và chiều sâu 15m.

Nay ngân hàng B khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị bà H1, anh T2, anh T1 trả nợ cho ngân hàng, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản thế chấp hợp lý để bảo đảm quyền lợi cho ông. Việc mua bán do ông đứng ra và tự lo liệu về tài chính, không liên quan đến vợ nên đề nghị không đưa vợ anh vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đậu Ngọc H6 trình bày:

Năm 2022, vợ chồng anh Đậu Ngọc H6 chị Lê Thị H7 có mua một phần thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 tại xóm A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An của ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 với diện tích chiều dài bám đường 16m x chiều sâu 15m), giá 1.500.000.000 đồng.

Bà H1 ông Đ có xuất trình giấy CNQSD đất gốc nên anh mới mua. Khi mua có làm giấy tờ viết tay, có công chứng tại UBND xã Q nhưng chưa đăng ký biến động tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Phần tài sản của anh có kích thước như tại sơ đồ đất và tài sản trên đất mà Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất huyện Q cung cấp.

Sau khi mua đất xong thì vợ chồng anh xây nhà cấp bốn ở kiên cố từ năm 2022 đến nay. Ông Đ bà H1 đã vay tiền của Ngân hàng B và thế chấp thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 như thế nào anh không biết. Nay ngân hàng B khởi kiện yêu cầu bà H1 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị bà H1, anh T2, anh T1 trả nợ cho Ngân hàng, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản thế chấp hợp lý để bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn H3 trình bày:

Bố mẹ anh là ông Hồ Văn M và bà Trương Thị H4. Năm 2018 ông M và bà H4 là Bố mẹ anh mua một phần thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 xóm C (xóm A cũ), xã Q của ông Tô Duy T4 và bà Phạm Thị H9. Ông T4 và bà H9 mua lại của ông Hồ Năng D, ông D mua lại của ông Đ và bà H1. Diện tích mua là 20m x chiều sâu 15m, giá cả khi mua 1.200.000.000 đồng. Việc mua bán chỉ có giấy tờ viết tay, không có xác nhận của UBND xã, không đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi mua thì bố mẹ anh là ông M bà H4 và anh xây xưởng gỗ và sử dụng cho đến nay. Ông Đ bà H1 vay tiền tại ngân hàng B và thế chấp toàn bộ thửa đất này như thế nào, vào thời gian nào thì anh không biết được. Nay ngân hàng B khởi kiện yêu cầu bà H1 và anh T1, anh T2 trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị bà H1, anh T2, anh T1 trả nợ cho ngân hàng, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản thế chấp hợp lý để bảo đảm quyền lợi cho gia đình anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Hữu T3 trình bày:

Năm 2019 vợ chồng anh T3 chị H1 có mua một phần thửa đất của ông Đ bà H1 diện tích 50m x 15m với giá 1.000.000.000 đồng; sau đó đến năm 2022 mua lại của ông Hồ Cảnh M1 với diện tích 12m x 15m bao gồm cả nhà xưởng với giá 1.000.000.000 đồng. Việc mua bán có giấy tờ viết tay nhưng không qua văn phòng công chứng, không đăng ký biến động tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Năm 2020 thì vợ chồng anh xây dựng thêm xưởng may hiện đang còn trên thửa đất và mua thêm phần của ông Hồ Cảnh M1 thì thêm một xưởng giáp liền nhau. Ông Đ bà H1 đã vay tiền và thế chấp tài sản là thửa đất này như thế nào anh T3 chị H1 không được biết, vì không thấy ai thông báo. Nay ngân hàng B khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị bà H1, anh T2, anh T1 trả nợ cho Ngân hàng, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản thế chấp hợp lý để bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Bá S và anh Hồ Cảnh Y cùng trình bày:

Năm 2021, các anh cùng mua đất của ông Hồ Năng D, diện tích là 40m x

15m, với giá 2.700.000.000 đồng. Khi mua có lập giấy viết tay nhưng không qua cơ quan có thẩm quyền nào, không đăng ký biến động. Sau khi mua không xây dựng tài sản gì trên đất nhưng có san lấp mặt bằng khoảng 100.000.000 đồng và để nguyên đến nay. Nay ngân hàng B khởi kiện yêu cầu bà H1, anh T1, anh T2 trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị bà H1, anh T2, anh T1 trả nợ cho ngân hàng, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản thế chấp hợp lý để bảo đảm quyền lợi cho các anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị V, anh Hồ Bá H2 thống nhất trình bày:

Năm 2019 vợ chồng anh chị có mua một phần thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 xóm C (xóm A cũ), xã Q của ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 với diện tích 20m x 15m với giá 1.000.000.000 đồng, hai bên có giấy viết tay và có xác nhận của UBND xã Q. Sau khi mua thì năm 2021 vợ chồng chị có xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên thửa đất và ở ổn định cho đến nay. Ông Đ bà H1 đã vay tiền và thế chấp tài sản là thửa đất này như thế nào vợ chồng chị không được biết, vì không thấy ai thông báo. Nay ngân hàng B khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị bà H1, anh T2, anh T1 trả nợ cho ngân hàng, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản thế chấp hợp lý để bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Bá N trình bày:

Năm 2020 vợ chồng anh có mua một phần thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 xóm C (xóm A cũ), xã Q của ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 với diện tích 20m x 15m với giá 950.000.000 đồng, phần đất của anh sát nhà chị V anh H2, hai bên có giấy viết tay và có xác nhận của UBND xã Q. Sau khi mua thì trong năm đó vợ chồng anh có xây dựng xưởng cơ khí hiện đang còn trên đất. Ông Đ bà H1 đã vay tiền và thế chấp tài sản là thửa đất này như thế nào vợ chồng anh không được biết, vì không thấy ai thông báo. Nay ngân hàng B khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì đề nghị bà H1, anh T2, anh T1 trả nợ cho ngân hàng, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản thế chấp hợp lý để bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng anh.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ chị Hồ Thị N3, chị Nguyễn Thị H5, chị Lê Thị H7, chị Nguyễn Thị N1, ông Hoàng Văn M2, bà Trương Thị H4, ông Hồ Cảnh Y, ông Lê Văn S1 và bà Hồ Thị L, tuy nhiên những người này không đến Tòa án làm việc, không có lời khai gửi Tòa án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73, diện tích 3.500.000m^2 tại xóm A, xã Q, huyện

Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693505 ngày 18/01/2012 mang tên Hồ Năng Đ, Hồ Thị H1, nay là thửa số 18 tờ bản đồ số 10, diện tích 3.500.000m^2 tại thôn Y, xã Q, tỉnh Nghệ An. Thửa đất được cấp là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến ngày 30/11/2061.

Tài sản trên đất: Tài sản của ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 xây dựng: Nhà karaoke 3 tầng bê tông cốt thép chịu lực xây năm 2019 diện tích xây dựng 451,5m^2 giá 6.283.000 đồng; ốt cà phê (phía bên cạnh nhà Karaoke) xây bê tông cốt thép, khung thép lợp ngói diện tích xây dựng 129m^2 giá 120.000.000 đồng; Nhà khách sạn cao 4 tầng xây bê tông cốt thép khung chịu lực diện tích xây dựng 267m^2 giá 6.408.000.000 đồng. Phần tài sản của anh Hồ Bá N và chị Nguyễn Thị N1: Xưởng cơ khí 1 tầng, tường bao xây gạch, mái lợp tôn diện tích xây dựng 115,5m^2 giá 338.270.000 đồng; quán trà sữa 1 tầng cột gỗ mái lợp ngói, diện tích xây dựng 109,65m^2 giá 270.000.000 đồng. Tài sản của anh Hồ Bá H2 và chị Hồ Thị V xây dựng: Nhà xét nghiệm 2 tầng khung bê tông cốt thép, mái đổ bằng, tường xây gạch, quét sơn, nền lát gạch liên doanh diện tích 189,15m^2 giá 589.000.000 đồng. Tài sản của anh Đậu Ngọc H6 và chị Lê Thị H7: Nhà hàng 1 tầng tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 236,2m^2 giá 589.000.000 đồng. Tài sản của anh Hồ Năng D và chị Hồ Thị N2: Nhà trông coi vật liệu xây dựng có bao che, lợp mái tôn, diện tích xây dựng 39m^2 giá 20.000.000 đồng. Tài sản của ông Hồ Văn M, bà Nguyễn Thị H10, anh Hồ Văn H3: Xưởng gỗ tường xây bằng gạch, thưng tôn, mái lợp tôn, diện tích xây dựng 397,88m^2 giá 1.319.000.000 đồng. Tài sản của anh Hồ Hữu T3 và chị Nguyễn Thị H11: Xưởng may xây tường gạch kết hợp thưng tôn, mái lợp tôn diện tích 812m^2 giá 2.548.000.000 đồng.

Kết quả xác minh tại UBNB xã Q: Tại quyết định giao đất số 5088/QĐ-UBND ngày 30/11/2011 của UBND huyện Q có ghi giá đất là 175.000 đ/m² (có giá trị đến hết ngày 31/12/2011). Hiện tại trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 30/2025/QD-UBND ngày 21/5/2025 của UBND tỉnh N về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 2; khoản 2 Điều 3 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn huyện Q giai đoạn 2020-2024 không có giá các thửa đất ở liền kề với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 117-73 nên không có cơ sở để xác định giá đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 117-73.

Kết quả xác minh tại ông Hồ Đức L1, nguyên là Chủ tịch UBND xã Q cũ: Ông có ký vào giấy tờ chuyển nhượng cũng như giấy thuê đất nhưng không chứng kiến việc chuyển nhượng hoặc thuê như thế nào, việc xác nhận là để xác nhận đúng con người, đúng chữ ký giữa hai bên. Về đăng ký biến động thửa đất UBND xã

không có thẩm quyền nên không thực hiện cũng không ghi nhận việc đăng ký biến động đối với thửa 71 tờ bản đồ số 117-73 của ông Đ bà H11.

Tại công văn trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q cho biết ngoài thực hiện việc đăng ký thế chế của ngân hàng B thì không thực hiện việc đăng ký biến động đối với thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 của ông Đ bà H11.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- nghệ A1 phát biểu ý kiến:

Về việc thuân theo pháp luật, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ thời điểm thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; bị đơn phải chịu chi phí tố tụng.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B và Bị đơn Hộ kinh doanh Hồ Thị H1 đều có đăng ký kinh doanh. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, trường hợp không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì phát mại tài sản thế chấp. Bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều tại xã Q, xã Q. Ngày 08 tháng 12 năm 2023 do ông Đ theo giấy chứng tử số 884/TLKT nên căn cứ vào khoản 1 Điều 30, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Nghệ An.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các giấy tờ, văn bản tố tụng cũng như Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn anh Hồ Văn T5, Hồ Văn T1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị N3, chị Nguyễn Thị H5, chị Lê Thị H7, chị Nguyễn Thị N1, ông Hoàng Văn M2, bà Trương Thị H4 và bà Hồ Thị L nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan vẫn vắng mặt. Vì vậy căn cứ Điều 227, 228, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023; Hợp đồng tín dụng số 02/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/21756619/HĐTC ngày 27/9/2023; Hợp đồng ủy quyền số 01/2023/21756619/HĐUQ ngày 27/9/2023 đều có chữ ký của ông Hồ Năng Đ, bà Hồ Thị H1 và Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh P1. Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác nhận hộ kinh doanh Hồ Thị H1 có vay của Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh P1 số tiền 15.000.000.000 đồng, lãi suất 7,2%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn cho vay là 11 tháng.

Bà Hồ Thị H1 đều thống nhất xác thực bà là người đứng tên trong giấy chứng nhận hộ kinh doanh và ông Đ chồng bà là thành viên trong hộ, mục đích vay là để cho ông Đ có vốn kinh doanh, phát triển kinh tế gia đình. Mặc dù bà là người trực tiếp ký kết các hợp đồng tín dụng nhưng mục đích sử dụng tiền liên quan đến phát triển kinh tế của vợ chồng. Ông Hồ Năng Đ và bà có ký hợp đồng thế chấp và các văn bản khác của Ngân hàng trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H1 thừa nhận đã trả cho ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh P1, số tiền 175.984708 đồng.

Sau đó do điều kiện kinh tế khó khăn, ông Hồ Năng Đ qua đời không trả được nợ theo hợp đồng và ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 01/11/2023 là đúng quy định pháp luật. Hộ kinh doanh bà H1 còn nợ Ngân hàng đến thời điểm ngày 18/6/2026 là 18.739.237.164 đồng, trong đó: 15.000.000.000 đồng; lãi suất 2.766.546.789 đồng và phí phạt chậm trả 972.690.375 đồng.

Do quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 25/11/2023 ông Hồ Năng Đ chết nên hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ là bà H1, anh T5, anh T1, bố mẹ ông Đ đều đã chết. Các bên thừa nhận ông Đ khi chết không để lại di chúc gì, nhưng tài sản của ông Đ để lại chưa chia là thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 diện tích 3500m^2 tại xóm C (trước là xóm A), xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An, nay là thôn Y, xã Q, tỉnh Nghệ An.

Căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác". Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "Nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng,

trừ trường hợp có thoả thuận khác". Vì vậy bà H1, anh T5, anh T1 là người được hưởng di sản của ông Đ để lại thì phải thực hiện nghĩa vụ do ông Đ để lại trong phạm vi được hưởng di sản. Do đó việc ngân hàng B yêu cầu bà H1 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ trả số tiền vay và lãi suất và Tòa án đã thụ lý giải quyết là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Về số tiền phải trả, qua các tài liệu có trong hồ sơ cho thấy từ khi vay đến nay mới trả được cho Ngân hàng số tiền là 175.984.708 đồng. Sau khi ông Đ chết, ngày 01/11/2023, khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Do đó bà H1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ phải trả nợ gốc và nợ lãi, lãi quá hạn là đúng quy định pháp luật và sự thỏa thuận như hợp đồng tín dụng đã ký. Hơn nữa số tiền ngân hàng yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ trả nợ vẫn nằm trong giá trị tài sản mà ông Đ để lại, theo biên bản định giá của ngân hàng ngày 27/9/2023.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H1, anh T5, anh T1 thừa nhận hộ kinh doanh của bà H1 vẫn chưa trả hết được tiền gốc và tiền lãi là vi phạm hợp đồng mà hai bên đã tự nguyện ký kết, nên phải chịu trả tiền lãi như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thỏa thuận.

Vì vậy việc Nguyên đơn ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh P1 khởi kiện bà H1, anh T5, anh T1 trả số nợ gốc và các khoản tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà H1, anh T5, anh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh P1 các khoản nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023 và hợp đồng tín dụng số 02/2023/21756619/HDTD ngày 29/9/2023.

Hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ là 03 người, nên cần chia số tiền nợ của ngân hàng cụ thể như sau: Số tiền tạm tính đến ngày 18/6/2026 là 18.739.237.164 đồng, trong đó: 15.000.000.000 đồng; lãi suất 2.766.546.789 đồng và phí phạt chậm trả 972.690.375 đồng. Theo đó bà H1 phải chịu ½ số nợ là 9.369.618.582 đồng, trong đó nợ gốc là 7.500.000.000 đồng, lãi suất là 1.383.273.394,5 đồng, phí phạt chậm trả là 486.345.187,5 đồng. Đối với phần của ông Đ để lại thì cần chia thành 3 phần bằng nhau; theo đó bà H1, anh T5, anh T1 mỗi người phải trả số tiền 3.123.206.194 đồng, trong đó gốc 2.500.000.000 đồng; lãi suất là 461.091.131,5 đồng ; phạt chậm trả là 162.115.062,5 đồng.

[2.2] Về yêu cầu xử lý phát mại tài sản thế chấp của ngân hàng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và điều tra xác minh cho thấy trên thửa đất

thế chấp ngoài tài sản của bà H1 ông Đ, thì có các tài sản kiên cố đã xây dựng từ năm 2019 trước khi ký hợp đồng thế chấp, gồm: Xưởng cơ khí 1 tầng, tường bao xây gạch, mái lợp tôn diện tích xây dựng 115,5m^2, quán trà sữa 1 tầng cột gỗ mái lợp ngói, diện tích xây dựng 109,65m^{2}của anh Hồ Bá N và chị Nguyễn Thị N1 xây năm 2021. Nhà xét nghiệm 2 tầng khung bê tông cốt thép, mái đổ bằng, tường xây gạch, quét sơn, nền lát gạch liên doanh diện tích 189,15m^2 của anh Hồ Bá H2 và chị Hồ Thị V xây năm 2020. Tài sản của anh Đậu Ngọc H6 và chị Lê Thị H7: Nhà hàng 1 tầng tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 236,2m^2 xây năm 2022. Tài sản của anh Hồ Năng D và chị Hồ Thị N2: Nhà trông coi vật liệu xây dựng có bao che, lợp mái tôn, diện tích xây dựng 39m^2. Tài sản của ông Hồ Văn M, bà Nguyễn Thị H10, anh Hồ Văn H3: Xưởng gỗ tường xây bằng gạch, thưng tôn, mái lợp tôn, diện tích xây dựng 397,88m^2 xây năm 2021. Tài sản của anh Hồ Hữu T3 và chị Nguyến Thị H11: Xưởng may xây tường gạch kết hợp thưng tôn, mái lợp tôn diện tích 812m^2 xây năm 2019.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Năng D cung cấp cho Tòa án giấy chuyển nhượng ngày 01/9/2018 thể hiện việc ông Đ bà H11 đã chuyển nhượng cho ông Hồ Năng D một phần thửa đất số 71, Tờ bản đồ số 117-73, diện tích diện tích 1.170m² có kích thước là chiều dài bám đường là 78m và chiều sâu là 15m với giá 1.520.000.000 đồng. Hai bên đã đến chứng thực việc mua bán tại UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Sau đó ông D chuyển nhượng lại cho ông Tô Duy T4 và vợ là Phạm Thị H9 với kích thước là 20m chạy, nhưng không có xác nhận của cơ quan Nhà nước. Sau đó ông T4 và bà H9 lại chuyển nhượng lại cho anh Hồ Văn H3, ông Hồ Văn M và bà Trương Thị H4. Anh H3, bà H4, ông M đã xây dựng xưởng gỗ hiện nay ở trên đất nhưng không được Cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Anh Đậu Ngọc H6 có cung cấp cho Tòa án giấy cho thuê đất có thời hạn, thể hiện ngày 16/5/2022, ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 lập hợp đồng cho anh Đậu Ngọc H6 thuê diện tích chiều dài bám đường 15,8m x chiều sâu 15m. Khi thuê đất hai bên có làm giấy tờ viết tay, có công chứng tại UBND xã Q. Sau khi thuê đất xong thì vợ chồng anh xây nhà hàng một tầng từ năm 2022 đến nay.

Chị Hồ Thị V có cung cấp cho Tòa án giấy xin xác nhận thể hiện ngày 12/10/2020 ông Đ có làm giấy xác nhận, được UBND xã Q xác nhận, việc cho chị Hồ Thị V anh Hồ Bá H2 thuê diện tích 20m x 15m, thời hạn thuê là đến năm 2060, theo chị V trình bày giá thuê là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng thì năm 2021 vợ chồng bà có xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên thửa đất và ở ổn định cho đến nay.

Anh Hồ Bá N xuất trình được Giấy xin xác nhận thể hiện ngày 01/7/2020, ông Hồ Năng Đ cho anh Hồ Bá N và chị Nguyễn Thị N1 thuê diện tích đất 300m^2, sau khi thuê thì anh N đã xây xưởng cơ khí trên thửa đất.

Đối với phần đất mà hiện nay anh Hồ Hữu T3 và chị Nguyễn Thị H5 xây xưởng may, đến tại thời điểm phiên tòa anh T3 và chị H5 chưa xuất trình được giấy tờ thể hiện việc mua bán với ai, nhưng anh T3 chị H5 đã xây dựng xưởng hoạt động từ năm 2019.

Đối với giấy chuyển nhượng ngày 21/09/2018 giữa ông Hồ Năng Đ, bà Hồ Thị H1 có chứng thực của UBND xã Q, không thể hiện của bên nhận chuyển nhượng nên việc ông Hồ Đức L1 cho rằng chỉ xác nhận chữ ký, đúng con người viết giấy đó mà không chứng kiến việc chuyển nhượng là đúng sự thật. Sau khi chuyển nhượng ông Đ bà H1 cũng như anh D bà N3 không thực hiện thủ tục đăng ký biến động nào tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó việc chuyển nhượng này chưa hợp lệ về mặt thủ tục theo quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013 và theo án lệ số được Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2021 và được công bố theo ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tối cao.

Việc ông Đ, bà H1 chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Hồ Năng D sau đó ông Hồ Năng D lại chuyển nhượng cho người khác giữa ông D và những người này không có giấy tờ pháp lý nào. Đối với anh Hồ Bá S và anh Hồ Cảnh Y cũng đã trình bày có mua đất do ông Hồ Năng D bán lại nhưng đến thời điểm mở phiên tòa, anh S và anh Y cũng không xuất trình được giấy tờ có giá trị pháp lý nào.

Đối với giấy xin xác nhận của ông Hồ Năng Đ, có xác nhận của UBND xã Q ngày 01/7/2020, ngày 12/10/2020 thì không có chữ ký của bà H1, UBND xã Q chỉ xác nhận nội dung trình bày của ông Đ mà không xác nhận việc chuyển nhượng.

Như vậy tại thời điểm thế chấp đã có các tài sản của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng ông Đ bà H1 chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của mình; Bà H1 ông Đ được cấp GCNQSD đất đúng quy định, hợp đồng thế chấp số 01/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023, giữa ngân hàng TMCP B và bà Hồ Thị H1 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng đúng quy định tại văn phòng C và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q, tại thời điểm thế chấp ông Đ bà H1 đã xuất trình được giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp. Tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q ghi nhận trường hợp đăng ký biến động nào đối với thửa đất. Nên việc bà H1 ông Đ thế chấp quyền sử dụng đất số 71, Tờ

bản đồ số 117-73 là đúng quy định tại các Điều 212, các Điều 317, 318, 319, 320. 321, 322, 323; Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai, nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

Hơn nữa, căn cứ Án lệ số 11/2017/AL thì "Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật" thì "Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật". Vì vậy, cần tuyên hợp đồng thế chấp số 01/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023, giữa ngân hàng TMCP B và bà Hồ Thị H1 có hiệu lực.

Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi bà H1, anh Đ, anh T1 không trả được nợ cho Ngân hàng hoặc trả không đầy đủ là đúng quy định pháp luật, cần được chấp nhận.

Đồng thời cũng theo Án lệ 11/2017/ AL có ghi *"Bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất" thì "khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu".* Và tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo thì "*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*". Do đó nếu bên thuê hoặc bên nhận chuyển nhượng có nhu cầu thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng, ưu tiền thuê.

Vì vậy, anh Hồ Bá N và chị Nguyễn Thị N1, chị Hồ Thị V và anh Hồ Bá H2, anh Hồ Văn H3, ông Hồ Văn M và Trương Thị H4, anh Hồ Hữu T3, và chị Nguyễn Thị H5, ông Hồ Năng D và bà Hồ Thị N2, anh Hồ Bá S và Anh Hồ Cảnh Y, anh Đậu Ngọc H6 và chị Lê Thị H7, được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua hoặc thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, Tờ bản đồ số 117-73, xóm C, xã Q nay là thôn Y, xã Q, tỉnh Nghệ An khi Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu những người có tên trên không có nhu cầu nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất đã thế chấp thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên thửa đất nhưng phải thanh toán trả lại cho anh Hồ Bá N và chị Nguyễn Thị N1, chị Hồ Thị V và anh Hồ Bá H2, anh Hồ Văn H3, ông Hồ Văn M và Trương Thị H4, anh Hồ Hữu T3, và chị Nguyễn Thị H5, ông Hồ Năng D và bà Hồ Thị N2, anh Hồ Bá S và Anh Hồ Cảnh Y, anh Đậu Ngọc H6 và chị Lê Thị H7 giá trị xây dựng của các công trình, tài sản trên đất thế chấp (theo biên bản định giá khi thi hành án). Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc bà Hồ Thị H1, anh Hồ Xuân T6, anh Hồ Văn T5 phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

Đối với giá trị chuyển nhượng thửa đất và giá trị hợp đồng thuê mà các bên đã giao tiền một lần, để đảm bảo quyền lợi cho mình, các đương sự nếu có yêu cầu thì giải quyết tại vụ án dân sự khác.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, nguyên đơn được nhận lại toàn bộ chi phí tố tụng do bị đơn trả là 11.700.000 đồng.

[5]. Về án phí: Bị đơn bà Hồ Thị H1, anh T5, anh T6 phải có nghĩa vụ nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 30; Điều 35, Điều 39, Các Điều 147, 184, 227, 228, 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025; Các Điều 280, 299, 323, 325; 351, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015. Các Điều 91, 94, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo đảm. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh P1.

2.1. Buộc bà Hồ Thị H1, anh Hồ Văn T1 và anh Hồ Xuân T2 phải thanh toán cho ngân hàng TMCP B- Chi nhánh P1 theo hợp đồng tín dụng số

01/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023 và hợp đồng tín dụng số 02/2023/21756619/HDTD ngày 29/9/2023 tổng số tiền nợ tính đến ngày 18/6/2026 là: 18.739.237.164 đồng, trong đó: 15.000.000.000 đồng; lãi suất 2.766.546.789 đồng và phí phạt chậm trả 972.690.375 đồng.

Kỷ phần mỗi người như sau: Bà Hồ Thị H1 phải trả số tiền 12.492.825.046 đồng, trong đó: Tiền gốc là 10.000.000.000 đồng; lãi suất là 1.844.364.526 đồng, phí phạt chậm trả là 648.460.250 đồng.

Anh Hồ Xuân T2, anh Hồ Văn T1 mỗi người phải trả số tiền 3.123.206.194 đồng, trong đó gốc 2.500.000.000 đồng; lãi suất là 461.091.131,5 đồng; phạt chậm trả là 162.115.062,5 đồng.

2.2. Trường hợp bà Hồ Thị H1, anh Hồ Xuân T2, anh Hồ Văn T1 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh P1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, đấu giá tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 71 tờ bản đồ số 117-73 , diện tích 3500m^2, tại xóm C, xã Q nay là thôn Y, xã Q, tỉnh Nghệ An đã được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693505 ngày 18/01/2012 cho ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2023/21756619/HĐTC ngày 27/9/2023 được Công chứng tại Văn phòng C1 theo số công chứng 5298, quyển số 06/2023/TP/CC-SCC/HDDGD giữa ông Hồ Năng Đ, và Hồ Thị H1 với ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh P1.

Nếu sau khi thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh P1 còn dư thì bà H1, anh T2, anh T1 được nhận số tiền dư đó. Nếu tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán vẫn chưa thanh toán hết nghĩa vụ được bảo đảm thì bên vay vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với phần nghĩa vụ bảo đảm còn thiếu cho Đ1 – chi nhánh P1.

Nếu bà Hồ Thị H1, anh Hồ Văn T5, anh Hồ Xuân T6 thực hiện việc trả tiền đúng, đủ theo Bản án này thì Đ1 – chi nhánh C2 trả lại cho bà H1, anh T5, anh T6 chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693505 ngày 18/01/2012 mang tên ông Hồ Năng Đ và bà Hồ Thị H1 .

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, nguyên đơn được nhận lại toàn bộ chi phí tố tụng do bị đơn trả là 11.700.000 đồng.

4. Về án phí: Bà Hồ Thị H1 phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 120.493.000 đồng; anh Hồ Văn T5 và anh Hồ Xuân T6 mỗi người phải nộp án phí kinh doanh thương mại là 94.464.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ngân hàng TMCP Đ1 – chi nhánh P1 số tiền tạm ứng án phí 61.707.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005814 ngày 17 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4- Nghệ An).

5. Kể từ ngày tiếp theo ngày 18/6/2026, bà Hồ Thị H1, anh Hồ Xuân T2, anh Hồ Văn T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất của số tiền chưa thanh toán cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ hoặc thi hành án xong theo các điều khoản đã ký theo Hợp đồng tín dụng số số 01/2023/21756619/HĐTD ngày 28/9/2023 và hợp đồng tín dụng số 02/2023/21756619/HDTD ngày 29/9/2023. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 6,7a, 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.

6. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND Khu vực 4 - Nghệ An;
- Cơ quan THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Ngọc Hà