TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 05/2026/DS-ST Ngày 30-6-2026 V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Hải Quân.
2. Bà Lê Thị Hồng Vân.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Ngọc Bích Thảo – Thư ký viên Toà án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 -Lạng Sơn tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (tên viết tắt là: SBank). Địa chỉ: Số 198, T, phường H, thành phố Hà Nội (Số 25, T, phường P, quận H, thành phố Hà Nội cũ).

Người đại diện theo pháp luật nguyên đơn: Ông Lê Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Phạm Ngọc T – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Khối xử lý nợ, Ngân hàng TMCP Đ. Căn cước công dân số: 03708201****, cấp ngày 07/9/2022. Có mặt.
2. Ông Lê Văn T – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Khối xử lý nợ, Ngân hàng TMCP Đ. Căn cước công dân số: 03708200****, cấp ngày 25/4/2021. Vắng mặt.

(Giấy ủy quyền số 11862/2019/UQ-SBank ngày 16/3/2019).

Cùng địa chỉ nơi làm việc hiện nay: Số 198, T, phường H, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1983. Căn cước công dân số 02018300****, cấp ngày 08/5/2021. Nơi đăng ký thường trú: Thôn L, xã C, tỉnh Lạng Sơn (Thôn L, thị

trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cũ). Nơi ở hiện nay: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội (nơi ở cũ: Thôn Đ, xã C, tỉnh Lạng Sơn). Vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1977. Nơi đăng ký thường trú: Số 19 H, H, Hà Nội. Nơi ở: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Huy T, sinh năm 1992. Căn cước công dân số 02709200****. Nơi thường trú: P, N, Bắc Ninh. Nơi ở: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 2003. Căn cước công dân số 02430300****. Nơi thường trú: Thôn T, H, Bắc Ninh. Nơi ở: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 2003. Căn cước công dân số 04230301****. Nơi thường trú: H, Hương K, Hà Tĩnh. Nơi ở: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1987, Căn cước công dân số 00118700**** và cháu Nguyễn Trúc L, sinh năm 2013, Căn cước công dân số 00131306****. Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Trúc L: Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1987. Cùng nơi thường trú: Chung cư S, K, Hà Nội. Cùng nơi ở: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

6. Chị Hà Thị T, sinh năm 1986, Căn cước công dân số 00118604**** và anh Phùng Văn H, sinh năm 1986, Căn cước công dân số 01708600****. Nơi thường trú: Đ, Thịnh M, Phú Thọ. Nơi ở: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

7. Chị Lê Thị X, sinh năm 1984. Căn cước công dân số 03418400****. Nơi thường trú: T, Hưng Yên. Nơi ở: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 2002. Căn cước công dân số 03430200****. Nơi thường trú: Thôn L, A, Hưng Yên. Nơi ở: Số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện các ngày 26/10/2020 và 04/01/2021, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn SBank trình bày:

Năm 2016, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (SBank) đã ký Hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị C, theo Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 1630500032/HĐTD ngày 31/10/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (SBank) – Chi nhánh Láng Hạ và bà Nguyễn Thị C, có nội dung cho bên vay bà Nguyễn Thị C vay số tiền 300.000.000 đồng gốc; mục đích vay để thanh toán bù đắp một phần tiền mua nhà số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội (Số 10 nhà B3, tập thể G, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội cũ), thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 09/11/2026, lãi trong hạn 12,4%/năm, lãi suất cho vay được

điều chỉnh theo thông báo của SBank trong từng thời kỳ, qua hạn thì lãi suất cho vay được tính bằng 150% lãi suất khoản vay trong hạn.

Ngày 09/11/2016, Ngân hàng SBank đã giải ngân tổng số tiền 300.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị C vào tài khoản số 00800014321280 của bà Nguyễn Thị C mở ngày 29/10/2016. Bà Nguyễn Thị C đã xác nhận nhận đủ và cam kết trả nợ số tiền 300.000.000 đồng được giải ngân từ SBank, thể hiện tại Giấy nhận nợ cùng ngày 09/11/2016, có xác nhận của bên cho vay SBank và bên vay Nguyễn Thị C.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà Nguyễn Thị C đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng 82,0m² đất ở tại nông thôn, trong đó sử dụng riêng 40m², sử dụng chung 42m² và tài sản gắn liền với đất nhà ở riêng lẻ cấp 4, diện tích sàn 6m² (thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026 có kí hiệu: G1) của bà Nguyễn Thị C, tại địa chỉ số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội (Số 10 nhà B3, tập thể G, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội cũ), đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 902841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS - GL 02539 ngày 09/05/2016 cho bà Nguyễn Thị C (không có ghi số thửa đất, số tờ bản đồ trên thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 902841). Diện tích hiện trạng thửa đất thế chấp đảm bảo khoản vay hiện nay đã được Tòa án nhân dân khu vực 5 – Hà Nội xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2026, kèm "Trích đo địa chính thửa đất" cùng ngày 06/01/2026 (theo ủy thác thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lạng Sơn), có diện tích hiện trạng 79,4m², đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, trong đó: sử dụng riêng 39,7m² (được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4,1, tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026), sử dụng chung 39,7m² (được giới hạn bởi các điểm: 1, 5, 6, 7, 2, 1, tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026). Tài sản gắn liền với đất theo diện tích hiện trạng thửa đất có 01 căn nhà năm tầng, một tum (thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026 ghi, có kí hiệu: 01 nhà B5), phía trên có lợp mái tôn, tổng diện tích cả nhà là 280m² (diện tích xây dựng: 39,7m², diện tích sàn: 198,5m²), xây dựng năm 2017 (*Sau đây viết tắt là:* nhà, đất 10B3), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1844.2016/HĐTC, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2016 giữa bà Nguyễn Thị C và SBank – Chi nhánh Láng Hạ, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, do vậy, SBank khẳng định toàn bộ tài sản nhà, đất 10B3 theo hiện trạng hiện nay là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị C đã thế chấp để đảm bảo khoản vay cho SBank theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa hai bên nêu trên. Hiện do bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Quang H đang sử dụng, có cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án thêu ở trọ trên nhà, đất này nhưng không báo cho SBank biết.

Quá trình trả nợ bà Nguyễn Thị C đã trả nợ được cho SBank số tiền 299.956.520 đồng gốc, trả lãi 103.374.661 đồng (trong đó đã gồm số tiền 20.000.000 đồng bà Nguyễn Thị C trả nợ lần cuối ngày 14/02/2025).

Sau khi vay vốn, do bà Nguyễn Thị C không thực hiện việc thanh toán nợ theo đúng cam kết, thường xuyên bị quá hạn (do qúa hạn từ ngày 09/6/2018 nên đã chuyển sang nợ quá hạn ngày 11/6/2018) và có biểu hiện chây ỳ, kéo dài thời gian nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. SBank đã nhiều lần làm việc và gửi thông báo thu hồi nợ trước hạn, thông báo khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả nợ nhưng bà Nguyễn Thị C không hợp tác và không thực hiện theo yêu cầu của SBank.

Tính từ đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2026), bà Nguyễn Thị C còn nợ SBank tổng số tiền là 402.958.160 đồng, trong đó gồm 43.480 đồng nợ gốc; 170.417.126 đồng đồng nợ lãi quá hạn, 232.497.554 đồng nợ lãi phát sinh và lãi phạt trong thời gian quá hạn.

Tại phiên tòa, đại diện SBank giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C trả nợ cho SBank theo Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 1630500032/HĐTD ngày 31/10/2016 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2026 là 402.958.160 đồng, trong đó nợ gốc 43.480 đồng; nợ lãi 402.914.680 đồng (nợ lãi quá hạn, nợ lãi phát sinh và lãi phạt trong thời gian quá hạn).

Buộc bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục trả cho SBank tiền lãi, phí, phạt theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 1630500032/HĐTD ngày 31/10/2016 và giấy nhận nợ ngày 09/11/2016 kèm theo, kể từ ngày 01/7/2026 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho SBank thì SBank được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành dân sự kê biên, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho SBank, đối với tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng theo diện tích hiện trạng nhà, đất 10B3 đã được Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2026 nêu trên.

Về chi phí tố tụng (gồm chi phí xem xét thẩm định, trích đo địa chính thửa đất đối với tài sản bảo đảm) số tiền 10.000.000 đồng, do SBank đã nộp tạm ứng chi trước và án phí, SBank đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với chi phí thông báo, đăng tin để triệu tập, thông báo đương sự đến giải quyết vụ án trên các phương tiện thông tin đại chúng số tiền 9.000.000 đồng, SBank tự nguyện chịu, không đề nghị giải quyết.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C: Bà Nguyễn Thị C biết nguyên đơn SBank khởi kiện ra Tòa án, ban đầu là Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lạng Sơn, sau đó là Tòa án nhân dân

huyện Gia Lâm nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Hà Nội, theo kết quả giải quyết tranh chấp về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lạng Sơn hiện nay, ngày 07/01/2025 Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lạng Sơn (Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn cũ) đã thụ lý vụ án cho đến nay. Trong quá các Tòa án giải quyết vụ án, tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai năm 2021 của bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà có được ký kết hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 1630500032/HĐTD ngày 31/10/2016 và giấy nhận nợ ngày 09/11/2016 với SBank cho bà vay số tiền 300.000.000 đồng, SBank đã giải ngân đủ số tiền vay và bà Nguyễn Thị C đã nhận đủ số tiền vay, bà có thế chấp nhà, đất 10B3 để đảm bảo cho khoản vay, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2016 giữa bà Nguyễn Thị C và SBank – Chi nhánh Láng Hạ. Nhưng sau đó bà đã chuyển số tiền đó cho ông Nguyễn Quang H là người chung sống thực tế với bà (không có đăng ký kết hôn) tại nhà, đất 10B3 sử dụng số tiền đã vay đó nên bà không đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của SBank. Từ ngày thụ lý ngày 07/01/2025 đến ngày Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lạng Sơn mở phiên tòa lần thứ 2 vào ngày 30/6/2026, bà Nguyễn Thị C đã được Tòa án tống đạt, niêm yết hợp lệ, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng các giấy triệu tập, thông báo nhiều lần cho bà Nguyễn Thị C biết, đến để tham gia tố tụng giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị C không đến Tòa án để tham gia tố tụng, phiên họp, hòa giải và cung cấp chứng cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ lên quan ông Nguyễn Quang H: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quang H biết việc nguyên đơn SBank khởi kiện ra Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lạng Sơn để yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản (thể hiện ông Nguyễn Quang H nhận được văn bản tố tụng của Tòa án tống đạt, có mặt tham gia xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2026 và ký biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2026, do Tòa án nhân dân khu vực 5 – Hà Nội thực hiện theo quyết định ủy thác thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lạng Sơn; ngày 16/5/2026 ông Nguyễn Quang H đã có tin nhắn cho đại diện hợp pháp của SBank từ số điện thoại 0987.711.638 của ông Nguyễn Quang H gửi đến số điện thoại số 0936.423.656 của ông Phạm Ngọc T - đại diện hợp pháp của SBank, được ghi trong Giấy ủy quyền số 11862/2019/UQ-SBank ngày 16/3/2019 cung cấp cho Tòa án có trong hồ sơ vụ án, với nội dung thể hiện ông Nguyễn Quang H biết Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lạng Sơn đang giải quyết vụ án và có thống báo ông biết. Đồng thời Tòa án tống đạt, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng các giấy triệu tập, thông báo cho ông Nguyễn Quang H biết. Tại biên bản không tống đạt được và niêm yết công khai văn bản tố tụng của Tòa án ngày 03/6/2026, ông Nguyễn Quang H vắng nhà, không rõ thời điểm trở về, Tòa án đã tiến hành niêm yết văn bản tố tụng đối với ông Nguyễn Quang H làm căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, ông Nguyễn Quang H không đến Tòa án để tham gia tố tụng, phiên họp, hòa giải và cung cấp chứng cứ, mặc dù đã được Tòa án triệu tập, thông báo hợp lệ nhiều lần.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Huy T, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Thu H và cháu Nguyễn Trúc L, anh Phùng Văn H, chị Hà Thị T trình bày: Các anh, chị có được thuê trọ tại nhà, đất 10B3, không có đăng ký tạm vắng tại cơ quan Công an. Quá trình thuê trọ ở tại đây, các anh, chị không tạo dựng được tài sản trên nhà, đất 10B3. Khi thuê các anh, chị không có hợp đồng thuê, không biết diện tích đất này đã được thế chấp tại SBank. Nay SBank khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, anh, chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và vắng mặt các anh, chị.

Chị Lê Thị X và chị Nguyễn Thị Anh T trước đó các chị cũng thuê trọ tại nhà, đất 10B3, đã được Tòa án triệu tập làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng theo kết quả xác minh của Tòa án tại biên bản xác minh ngày 02/6/2026, chị Lê Thị Xưởng và Nguyễn Thị Anh T đã bỏ trọ, không còn thuê trọ, ở tại địa chỉ nhà, đất 10B3 nên Tòa án không lấy được lời khai của các chị.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025 Tòa án đã gia hạn thời hạn giải quyết 02 tháng, kể từ ngày 07/5/2025; do hết thời hạn chuẩn bị xét xử, ngày 07/7/2025 Tòa án ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án do chưa có kết quả ủy thác thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội; ngày 02/3/2026 Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lạng Sơn đã nhận được kết quả ủy thác của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội, đã ra quyết định tiếp tục giải quyết vụ án. Tòa án đã mở phiên họp và hòa giải vụ án nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và quan điểm về giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiếp tục xác minh, làm rõ các nội dung gồm lấy lời khai của ông Nguyễn Quang H làm rõ những nội dung liên quan đến đất, nhà đã thế chấp; lấy lời khai những người này thuê nhà ở trọ gồm anh Nguyễn Huy T, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Thu H và chị Nguyễn Trúc L, anh Phùng Văn H, chị Hà Thị T, chị Lê Thị Xưởng, chị Nguyễn Thị Anh T, để làm rõ những người này thuê nhà ở với chị Nguyễn Thị C hay ông Nguyễn Quang H, hàng tháng thanh toán trả tiền thuê trọ với chị C hay ông H, hình thức thanh toán chuyển khoản hay

trả tiền mặt, chuyển khoản vào số tài khoản nào, của ai; hồ sơ thể hiện bà Nguyễn Thị C có hộ khẩu thường trú với hộ ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1976, có hộ khẩu thường trú tại: Khu L, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay là thôn L, xã C, tỉnh Lạng Sơn) cần xác minh lấy lời khai của ông Nguyễn Đình C và những người có hộ khẩu trong hộ ông Nguyễn Đình C làm rõ: bà Nguyễn Thị C có hộ khẩu thường trú cùng với hộ ông Nguyễn Đình C thì hiện nay bà Nguyễn Thị C có sinh sống cùng hộ ông Nguyễn Đình C không, ông Nguyễn Đình C và những người trong hộ có biết bà Nguyễn Thị C đi đâu, làm gì, hiện đang sinh sống, làm việc ở đâu, địa chỉ nào không, sinh sống cùng với ai không? Có liên lạc được với bà Nguyễn Thị C không, liên lạc bằng cách nào? Có quen biết ai tên Nguyễn Quang H, sinh năm 1977, địa chỉ nhà, đất 10B3 không? Có biết thông tin việc bà Nguyễn Thị C có đất, nhà ở địa chỉ nhà, đất 10B3 không. Tòa án mới chỉ căn cứ vào công văn trả lời của Công an xã Phù Đổng, thành phố Hà Nội về nội dung bà Nguyễn Thị C không đăng ký tạm trú tại nhà, đất 10B3 và đang sinh sống tại đây là chưa đảm bảo đầy đủ. Do đó chưa đảm bảo căn cứ giải quyết vụ án toàn diện, triệt để, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiếp tục xác minh, làm rõ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Huy T, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Thu H và cháu Nguyễn Trúc L, anh Phùng Văn H, chị Hà Thị T vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H đều vắng mặt, không có lý do. Những người vắng mặt đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và phiên tòa đã mở lần thứ hai. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Bị đơn bà Nguyễn Thị C và nguyên đơn SBank đã ký hợp đồng tín dụng với mục đích bà Nguyễn Thị C vay là thanh toán bù đắp một phần tiền mua nhà đất 10B3 phục vụ nhu cầu đời sống, có thế chấp tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng đã ký. Khi ký kết các hợp đồng, bên vay bà Nguyễn Thị C không có giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh theo quy định pháp luật, mục đích vay phục vụ nhu cầu đời sống; bên cho vay (Ngân hàng SBank) có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, có mục đích lợi nhuận, xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản thuộc vụ án dân sự, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm SBank khởi kiện theo đơn khởi kiện các năm 2020, 2021, nguyên đơn cung cấp địa chỉ cư trú của bị đơn bà Nguyễn Thị C là số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội (Số 10 nhà B3, tập thể G, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội cũ). Theo địa chỉ bị đơn ghi trong hợp đồng tín dụng là thôn L, xã C, tỉnh Lạng Sơn (Thôn L, xã Q cũ sau đổi là thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cũ). Quá trình giải quyết vụ án sau đó (theo văn bản số 26/CV- CATT ngày 09/4/2025 của Công an xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn (Công an thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn cũ) và văn bản số 450/CAX ngày 12/6/2026 của Công an xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn), biên bản lấy lời khai đương sự ngày 18/10/2021 và đơn trình bày ngày 14/3/2022 của bị đơn có đăng ký thường trú tại thôn L, xã C, tỉnh Lạng Sơn và nơi ở tại thôn Đ, xã C, tỉnh Lạng Sơn nhưng hiện nay đang đi làm công ty dưới Bắc Ninh (Bắc Giang cũ), không có mặt tại địa phương nơi cư trú. Theo kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án với Công an xã Phù Đổng, Hà Nội tại văn bản số 254/CAPĐ-PCTP ngày 15/4/2026 thì bà Nguyễn Thị C đang sinh sống cùng ông Nguyễn Quang H ở tại số 10 nhà B3, ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội (nhà, đất 10B3), tuy nhiên chưa có đăng ký tạm trú hợp pháp tại đây và vắng nhà, không rõ thời gian trở về. Tài sản thế chấp tại địa chỉ nhà, đất 10B nêu trên và địa điểm giao kết hợp đồng tại SBank – Chi nhánh Láng Hạ – Hà Nội. Qúa trình giải quyết vụ án tại Tòa án (ban đầu là Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lạng Sơn, sau đó là Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Hà Nội), do có tranh chấp về thẩm quyền, Tòa án nhân dân khu vực 5 – Hà Nội có văn bản số 583/2024/CV-TAGL ngày 30/10/2024 xin ý kiến về thẩm quyền giải quyết vụ án này, tại văn bản số 286/TANDCC-GĐKT III ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc tranh chấp thẩm quyền vụ việc giải quyết vụ án, thì thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lạng Sơn (Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn cũ) nên Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lạng Sơn giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung tranh chấp:

[4.1]. Về nghĩa vụ trả nợ của bên vay: Ngày 31/10/2016, trên cơ sở hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn đã ký, SBank cho bà Nguyễn Thị C vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 12,4%/năm (lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của SBank trong từng thời kỳ), có giấy nhận nợ của bà Nguyễn Thị C kèm theo, có sổ phụ tài khoản của bà Nguyễn Thị C để theo dõi, thanh toán nợ. Bà Nguyễn Thị C đã trả nợ được cho SBank số tiền 299.956.520 đồng gốc, trả lãi 103.374.661 đồng (trong đó đã gồm số tiền 20.000.000 đồng bà Nguyễn Thị C trả nợ lần cuối ngày 14/02/2025). Do bà Nguyễn Thị C không thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho SBank theo đúng cam kết nên SBank đã chuyển toàn bộ

dư nợ gốc sang nợ quá hạn ngày 11/6/2018. Đến ngày 30/6/2026, bà Nguyễn Thị C còn nợ SBank tổng số tiền là 402.958.160 đồng, trong đó gồm 43.480 đồng nợ gốc; 170.417.126 đồng đồng nợ lãi quá hạn, 232.497.554 đồng nợ lãi phát sinh và lãi phạt trong thời gian quá hạn. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị C thừa nhận được ký kết hợp đồng tín dụng vay SBank số tiền 300.000.000 đồng. Do đó, căn cứ các điểm a, c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận đó là sự thật. Việc bà Nguyễn Thị C trình bày ông Nguyễn Quang H thực tế sử dụng số tiền 300.000.000 đồng, bà không sử dụng tiền vay nên không có chịu trách nhiệm, nghĩa vụ trả nợ khoản vay cho SBank là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận. Xét thấy, bà Nguyễn Thị C đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo thỏa thuận với SBank tại điểm i mục 9.1 Điều 9 của hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn SBank đối với bà Nguyễn Thị C là phù hợp với nội dung thoả thuận tại Điều 5, Điều 6, Điều 9 của hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn và quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn SBank, buộc bà Nguyễn Thị C trả nợ SBank tổng số tiền 402.958.160 đồng, trong đó nợ gốc 43.480 đồng; nợ lãi 402.914.680 đồng (nợ lãi quá hạn, nợ lãi phát sinh và lãi phạt trong thời gian quá hạn); bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ lãi đối với khoản nợ gốc còn lại cho Ngân hàng, kể từ ngày 01/7/2026 cho đến khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 1630500032/HĐTD ngày 31/10/2016 và giấy nhận nợ ngày 09/11/2016.

[4.2]. Về xử lý tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị C, ngày 31/10/2016 bà Nguyễn Thị C đã thế chấp tài sản cho SBank là là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo diện tích hiện trạng nhà, đất 10B3, đã được Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2026. Nội dung, hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật; các bên đã đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 6. Quản lý, sử dụng tài sản thế chấp; Điều 7. Xử lý tài sản thế chấp; Điều 10.Thỏa thuận khác của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2016, thì bị đơn là bên thế chấp được quyền khai thác, sử dụng, cho thuê, đầu tư...vào nhà, đất tại 10B3 để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp và toàn bộ phần tài sản tăng thêm được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quy định tại Điều 1 hợp đồng thế chấp, do đó theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2026, nhà đất 10B3 hiện trạng hiện nay có nhà 05 tầng và 01 tum (thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026, có kí hiệu: 01 nhà B5) xây dựng năm 2017 thuộc tài sản thế chấp cho SBank. Bà Nguyễn Thị C vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo thỏa thuận với SBank tại hợp đồng tín dụng và phát sinh nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2016 đã ký giữa bà Nguyễn Thị C

và SBank – Chi nhánh Láng Hạ. SBank có quyền yêu cầu xử lý tài sản nhà, đất 10B3, để thu hồi nợ.

[4.3]. Trường hợp bà Nguyễn Thị C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho SBank thì SBank được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành dân sự kê biên, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho SBank, đối với tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo diện tích hiện trạng nhà, đất 10B3.

[5] Ngoài ra, trên nhà, đất 10B3 tại xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2026 có các anh Nguyễn Huy T, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Thu H và cháu Nguyễn Trúc L, chị Hà Thị T và anh Phùng Văn H, chị Lê Thị X, chị Nguyễn Thị Anh T đang thuê trọ, không khai báo tạm trú và không tạo dựng được tài sản gì trên đất, không ai có yêu cầu gì nên không xem xét.

[6]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, trích đo địa chính thửa đất đối với tài sản bảo đảm) với tổng số tiền là 10.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng; bị đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng cho SBank.

[7]. Đối với chi phí thông báo, đăng tin để triệu tập, thông báo đương sự đến giải quyết vụ án trên các phương tiện thông tin đại chúng số tiền 9.000.000 đồng, SBank tự nguyện chịu, không đề nghị giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8]. Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc đề nghị tạm ngừng phiên tòa để lấy lời khai của ông Nguyễn Quang H làm rõ những nội dung liên quan đến đất, nhà đã thế chấp; lấy lời khai những người này thuê nhà ở trọ gồm anh Nguyễn Huy T, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Thu H và cháu Nguyễn Trúc L, anh Phùng Văn H, chị Hà Thị T, chị Lê Thị X, chị Nguyễn Thị Anh T, để làm rõ những người này thuê nhà ở với chị Nguyễn Thị C hay ông Nguyễn Quang H; do bà Nguyễn Thị C có hộ khẩu thường trú với hộ ông Nguyễn Đình C cần xác minh lấy lời khai của ông Nguyễn Đình C và những người có hộ khẩu trong hộ ông Nguyễn Đình C làm rõ xác minh, làm rõ về thông tin việc bà Nguyễn Thị C có đất, nhà ở địa chỉ nhà, đất 10B3, thông tin tình trạng cư trú, hiện đang sinh sống, làm việc ở đâu, địa chỉ nào không, đi đâu, làm gì, sinh sống cùng với ai. Hội đồng xét xử không chấp nhận tạm ngưng phiên tòa, vì các lí do:

[8.1]. Hội đồng xét xử xét thấy theo tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án đã đủ cơ sở làm rõ về thông tin việc bà Nguyễn Thị C có đất, nhà ở địa chỉ nhà, đất 10B3 hay không, thông tin tình trạng cư trú, hiện đang sinh sống, làm việc ở đâu, địa chỉ nào không, đi đâu, làm gì, sinh sống cùng với ai hay không. Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai của đương sự, đơn đề nghị trình bày

của bị đơn, xác minh của Tòa án với Công an xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn và Công an xã Phù Đổng, Hà Nội, ý kiến trình bày tự khai và đơn đề nghị vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người thuê trọ, họ chỉ là những người thuê nhà ở trọ tại nhà, đất 10B3, không phải chủ sử dụng hợp pháp của tài sản thế chấp. Mặt khác, anh Nguyễn Huy T, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Thu H và cháu Nguyễn Trúc L (do chị Nguyễn Thu H là người đại diện theo pháp luật), anh Phùng Văn H, chị Hà Thị T đã có ý kiến họ không có đóng góp gì vào nhà, đất 10B3, không liên quan đến khoản nợ của bị đơn, trong đó có bị đơn Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Quang H đang sinh sống ở tại tầng 5 của nhà, đất 10B3 có cơ sở cho rằng bị đơn vẫn thực tế là người quản lý, sử dụng, cho thuê ...nhà, đất 10B3 và các tài liệu khác đã có trong hồ sơ thể hiện rõ những nội dung liên quan đến nhà, đất 10B3. Hội đồng xét xử cũng đã nhận định làm rõ những nội dung liên quan đến đất, nhà đã thế chấp tại các đoạn [1], [3], [4.2], [5] phần nhận định của Tòa án.

[8.2]. Đối với đề nghị xác minh lấy lời khai của ông Nguyễn Đình C và những người có hộ khẩu trong hộ ông Nguyễn Đình C làm rõ xác minh, làm rõ về thông tin việc bà Nguyễn Thị C có đất, nhà ở địa chỉ nhà, đất 10B3 là không cần thiết, vì theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết và thực hiện giữa bà Nguyễn Thị C và SBank, không ký kết với hộ gia đình bà Nguyễn Thị C hay hộ gia đình ông Nguyễn Đình C. Bà Nguyễn Thị C chỉ có đăng ký thường trú với hộ ông Nguyễn Đình C, nhưng thực tế không có mặt sinh sống ở tại nơi đăng ký thường trú tại hộ gia đình ông Nguyễn Đình C.

[9] .Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10]. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điểm a, c khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 219, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, các Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 16, 19, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Căn cứ vào các Điều 100, Điều 102, Điều 103, khoản 3 Điều 209, khoản 2 Điều 210 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Căn cứ vào khoản 2 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (SBank):

1. Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (SBank) tổng số tiền 402.958.160 đồng, trong đó nợ gốc 43.480 đồng; nợ lãi 402.914.680 đồng (nợ lãi quá hạn, nợ lãi phát sinh và lãi phạt trong thời gian quá hạn); bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ lãi đối với khoản nợ gốc còn lại cho Ngân hàng, kể từ ngày 01/7/2026 cho đến khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 1630500032/HĐTD ngày 31/10/2016 và giấy nhận nợ ngày 09/11/2016.

2. Kể từ ngày 01/7/2026 cho đến khi thi hành án xong theo quy định của pháp luật, bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho SBank, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 1630500032/HĐTD, ngày 31/10/2016, giữa Ngân hàng SBank và bà Nguyễn Thị C và giấy nhận nợ ngày 09/11/2016 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì SBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp (tài sản bảo đảm), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2016 đã ký giữa bà Nguyễn Thị C và SBank – Chi nhánh Láng Hạ, để thu hồi nợ, đối với:

3.1. Toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo diện tích hiện trạng, thửa đất có diện tích theo hiện trạng 79,4m² đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, trong đó: sử dụng riêng 39,7m² (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4,1, thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026), sử dụng chung 39,7m² (được giới hạn bởi các điểm 1, 5, 6, 7, 2, 1, thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026) và tài sản gắn liền với diện tích đất theo hiện trạng thửa đất (79,4m² đất) gồm có: 01 căn nhà năm tầng, một tum (thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026, có kí hiệu: 01 nhà B5), phía trên có lợp mái tôn, tổng diện tích cả nhà là 280m^2 (diện tích xây dựng: 39,7m², diện tích sàn: 198,5m²), xây dựng năm 2017; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội) cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 902841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS - GL 02539 ngày 09/05/2016 cho bà Nguyễn Thị C (không có ghi số thửa đất, số tờ bản đồ trên thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 902841); tại địa chỉ số 10 nhà B3 (10B3), ngõ 24, đường Y, thôn D, xã P, thành phố Hà Nội (Số 10 nhà B3, tập thể G, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội cũ).

(Cụ thể chi tiết độ dài, kích thước các cạnh, tiếp giáp được thể hiện trên thể hiện trên Trích đo địa chính thửa đất ngày 06/01/2026 của Công ty cổ phần địa chính Thăng Long,kèm theo Bản án sơ thẩm giữa nguyên đơn SBank và bị đơn bà Nguyễn Thị C).

3.2. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản thế chấp (tài sản bảo đảm) không đủ để thu hồi khoản nợ cho SBank, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho SBank, theo Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 1630500032/HĐTD, ngày 31/10/2016, giữa SBank và bà Nguyễn Thị C cho đến khi trả xong toàn bộ khoản tiền nợ.

4. Chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 10.000.000 đồng. Xác nhận SBank đã nộp tạm ứng, thanh toán đủ. Bị đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho SBank số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Án phí:

5.1. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (SBank) số tiền 9.485.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005776 ngày 19/01/2021 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội cũ).

5.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị C phải chịu 20.118.326 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, để nộp ngân sách Nhà nước.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 và 46 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lạng Sơn;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thanh Huyền