

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày: 29 - 8 - 2025
“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 11- PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kim Thị Ánh Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kim Khuyên

Ông Nguyễn Trung Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Triều - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11- Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Không Thị Phú Vân- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S (S1); Địa chỉ: Số G, phố T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

+ Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H- Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP S.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hồng H1 - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng S1– chi nhánh V (theo văn bản ủy quyền số 406.1/2023/VBUQ-SHB ngày 19/7/2023).

+ Người được ủy quyền lại:

- Ông Trần Hải N- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, Ngân hàng TMCP S (có mặt)

- Ông Lê Hoàng L- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, Ngân hàng TMCP S. (theo văn bản ủy quyền số 15/UQ-SHB ngày 25/12/2024).

* *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Chị Trần Thị Y, sinh năm 1986 (vắng mặt)

+ *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1958 (vắng mặt)

- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn T, xã S, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 20 tháng 11 năm 2024 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Gọi tắt là Ngân hàng S1) ông Trần Hải N trình bày:

Ngày 17/03/2011, Ngân hàng TMCP N2 (Nay là Ngân hàng TMCP S, chi nhánh V) và anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y có ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 1103VY48/HĐTD-TDH/2011, kèm theo phụ lục 1 các điều khoản cụ thể của hợp đồng tín dụng trung, dài hạn. Theo đó Ngân hàng S1 chấp nhận cho anh N1, chị Y vay số tiền là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*); Mục đích vay: Xây nhà; Thời hạn vay: 60 tháng (từ ngày 18/3/2011 đến ngày 18/3/2016); lãi suất thỏa thuận tại thời điểm vay 24%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ lãi vào ngày 23 (đương lịch) hàng tháng, nợ gốc trả hàng tháng, từ đợt trả gốc lần thứ nhất đến đợt trả gốc lần thứ 59 mỗi lần trả gốc là 8.300.000 đồng, lần thứ 60 trả số tiền gốc là 10.300.000 đồng, ngày trả gốc đầu tiên vào ngày 25/4/2011, ngày cuối cùng trả gốc vào ngày 18/3/2026; ngày 18/03/2011, anh Nguyễn Văn N1 và chị Trần Thị Y đã được Ngân hàng S1 giải ngân đầy đủ số tiền 500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ vay số: 1103VY48 với các nội dung, điều kiện như đã thỏa thuận trong “HĐTDTH 1103VY48”.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 492084, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00274QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng cấp ngày 21/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T thừa đất số 276, tờ bản đồ số 12, diện tích 579m², trong đó có 200m² đất ở và 379m² đất vườn, địa chỉ: xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ). Ngân hàng và ông Nguyễn Thành T, bà Phạm Thị T1, anh Nguyễn Văn N1 và chị Trần Thị Y đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất ngày 17/3/2011, số công chứng 126.2011/HĐTC, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản đảm bảo trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật ngày 17/3/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh N1, chị Y đã trả được cho Ngân hàng tổng số tiền là: 389.509.681 đồng, trong đó số tiền gốc là: 111.300.000 đồng; số

tiền lãi: 237.683.257 đồng và lãi quá hạn: 40.526.424 đồng. Sau đó anh N1, chị Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 19/3/2016. Nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 1103VY48/HĐTD-TDH/2011 tính đến ngày 29/8/2025 tổng số tiền là 1.453.590.818 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 388.700.000 đồng, nợ lãi: 247.154.546 đồng, lãi quá hạn: 387.695.699 đồng; lãi chậm trả 199.755.358 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh trên khoản nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 30 tháng 8 năm 2025 theo mức lãi suất 10%/năm.

Trường hợp anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y không trả số tiền nợ gốc, lãi nêu trên cho Ngân hàng thì đề nghị xử lý, bán phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất tại thửa số 276, tờ bản đồ số 12, diện tích 579m² tại thôn T, xã S, tỉnh Phú Thọ để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất ngày 17/3/2011 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận ngày 21/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T. Trường hợp số tiền phát mại không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ trên. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Về chi phí tố tụng nguyên đơn không đề nghị xem xét.

Bị đơn anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ngày 17/3/2011 vợ chồng anh chị có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N2 (nay là Ngân hàng TMCP S, chi nhánh V) với số tiền là 500.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 18/3/2011 đến ngày 18/3/2016 mục đích vay là để xây nhà, lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên giữa Ngân hàng và bố mẹ anh chị là ông Nguyễn Thành T, bà Phạm Thị T1, vợ chồng anh chị đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số 276, tờ bản đồ số 12, diện tích 579m² do UBND huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 21/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T; địa chỉ: Khu B, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc). Ngân hàng, bố mẹ anh chị là ông Nguyễn Thành T, bà Phạm Thị T1 và vợ chồng anh chị đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình vay nợ anh chị có trả được một số tiền gốc và lãi nhưng cụ thể là bao nhiêu thì anh chị không nhớ. Sau đó làm ăn khó khăn nên vợ chồng anh chị không trả được nợ cho ngân hàng, nên khoản nợ trên đã thành khoản nợ quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn khi nào anh chị không nhớ, nhưng vợ chồng anh chị vẫn xác

định có nợ ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần S khởi kiện yêu cầu anh N1, chị Y phải trả số tiền gốc và lãi phát sinh trong hợp đồng đã ký kết vợ chồng anh chị đồng ý trả cho ngân hàng số tiền gốc và một số tiền lãi tổng số tiền là 400.000.000 đồng, đồng thời đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để cho anh chị được trả nợ dần cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nếu anh chị không trả được thì anh chị đồng ý cho các cơ quan có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp với ngân hàng.

Anh N1, chị Y đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/5/2025 và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T, bà Phạm Thị T1 vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông bà là bố mẹ đẻ của anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y là con dâu. Khoảng tháng 3/2011 anh N1 chị Y có nhu cầu vay vốn ngân hàng để làm ăn kinh tế, nên ông bà đứng ra thế chấp tài sản là thửa đất số 276, tờ bản đồ số 12, diện tích 579m²; địa chỉ: Khu B, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc để anh chị vay số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng N2 nay là Ngân hàng TMCP S. Sau khi ký hợp đồng thì ngân hàng đã giao tiền cho vợ chồng anh N1 chị Y. Quá trình anh chị trả nợ cho ngân hàng N3 ông bà không biết, sau này ông bà nắm được do kinh tế khó khăn nên anh N1, chị Y không trả nợ được cho ngân hàng theo đúng quy định. Nay ngân hàng khởi kiện anh N1, chị Y yêu cầu anh chị phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng, ông bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện thêm một khoảng thời gian để anh chị thu xếp trả ngân hàng và đề nghị ngân hàng xem xét giảm bớt lãi cho anh N1, chị Y. Trường hợp anh N1, chị Y không trả được nợ cho ngân hàng Ông đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 276, tờ bản đồ số 12.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự của người tiến hành tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ thời điểm nhận đơn khởi kiện cho đến khi thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ và việc chấp hành thời hạn chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử Thẩm phán giải quyết vụ án đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 39, 74, 144, 147, 157, 158, 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật

số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; các Điều 318, 323, 342, 355, 715, 717, 720 và 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 90, 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với anh Nguyễn Văn N1 và chị Trần Thị Y.

Buộc anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S tính đến ngày 29/8/2025 đối với Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 1103VY48/HĐTD-TDH/2011 ngày 17/3/2011 tổng số tiền gốc và lãi là 1.453.590.818 đồng, trong đó: Nợ gốc: 388.700.000 đồng, nợ lãi: 247.154.546 đồng, lãi quá hạn: 387.695.699 đồng; lãi chậm trả 199.755.358 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2025 cho đến khi thi hành xong, anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm.

Trường hợp anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S 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 quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 12, diện tích 579m² ở thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn T, xã S, tỉnh Phú Thọ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số U 492084 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 21/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T được giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 3A, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 1. Nếu số tiền thu từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ anh N1, chị Y vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ bằng các nguồn thu và tài sản khác của mình. Nếu số tiền phát mại tài sản còn thừa sau khi đã trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì trả lại cho anh N1, chị Y.

Về chi phí tố tụng và án phí: Anh Nguyễn Văn N1 và chị Trần Thị Y phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần S khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y phải trả tiền vay từ Hợp đồng tín dụng đã ký kết, mục đích vay để xây nhà đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”; anh N1, chị Y có địa hộ khẩu thường trú ở thôn T, xã S, tỉnh Phú Thọ

nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[2] Tại phiên tòa anh N1, chị Y, ông T, bà T1 vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S thấy rằng giữa Ngân hàng TMCP N2 (nay là Ngân hàng TMCP S) và anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y đã ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 1103VY48/HĐTD-TDH/2011 ngày 17/3/2011, kèm theo phụ lục 1 các điều khoản cụ thể của hợp đồng tín dụng trung, dài hạn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nguyên đơn là tổ chức tín dụng được phép kinh doanh tín dụng theo Luật tổ chức tín dụng, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các điều khoản trong hợp đồng không trái quy định của pháp luật thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005. Thời gian ký kết hợp đồng, mục đích vay, phương thức cho vay, số tiền vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, thời hạn cho vay và tài sản bảo đảm của các hợp đồng tín dụng đúng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Theo hợp đồng đã ký kết thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình như các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi ký kết các hợp đồng đến ngày 29/8/2025 anh N1, chị Y đã trả được cho Ngân hàng theo hợp đồng trên số tiền 389.509.681 đồng, trong đó số tiền gốc là: 111.300.000 đồng; số tiền lãi: 237.683.257 đồng và lãi quá hạn: 40.526.424 đồng. Do quá trình thực hiện hợp đồng anh N1, chị Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng ký kết với Ngân hàng và khoản nợ trên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 19/3/2016. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu anh N1, chị Y phải trả nợ cho Ngân hàng nhưng anh chị không thực hiện, ngày 24/7/2024 giữa Ngân hàng và anh N1 đã có biên bản làm việc và anh N1 thừa nhận khoản nợ tại Ngân hàng và đề nghị xin được trả dần tiền gốc và xin được miễn lãi nhưng Ngân hàng không đồng ý. Nay Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu anh N1, chị Y phải thanh toán theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 1103VY48/HĐTD-TDH/2011 ngày 17/3/2011, kèm theo phụ lục 1 các điều

khoản cụ thể của hợp đồng tín dụng trung, dài hạn và Giấy nhận nợ vay số: 1103VY48 ngày 18/3/2011 tính đến ngày 29/8/2025 tổng số tiền 1.453.590.818 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 388.700.000 đồng, nợ lãi: 247.154.546 đồng, lãi quá hạn: 387.695.699 đồng; lãi chậm trả 199.755.358 đồng và đồng thời Ngân hàng S1 đề nghị tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả nợ xong là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ, Ngân hàng đề nghị kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/8/2025, anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán xong mà không đề nghị áp dụng quy định của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đối với số tiền còn phải thi hành án. Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu của Ngân hàng là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về tài sản bảo đảm cho việc anh N1, chị Y vay nợ thì anh N1, chị Y, ông T, bà T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất ngày 17/3/2011 thửa đất số 276, tờ bản đồ số 12, diện tích 579m² ở thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã S, tỉnh Phú Thọ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 492084 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 21/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T. Mọi công trình cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp. Việc ký kết hợp đồng thế chấp dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự. Về hình thức và nội dung của hợp đồng đều tuân thủ các quy định của pháp luật; Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đảm bảo theo quy định của pháp luật. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của anh N1, chị Y tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là tài sản hợp pháp của hộ ông T. Do vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần S đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng và anh N1, chị Y, ông T và bà Thường khi anh N1, chị Y không trả được nợ cho Ngân hàng là có căn cứ, được chấp nhận. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ anh N1, chị Y vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc thanh toán khoản còn thiếu cho đến khi thanh toán xong.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 276, tờ bản đồ số 12 và tài sản trên đất theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên thì hiện trạng sử dụng thửa đất là 920,6m², tài sản là nhà và

các công trình gắn liền với đất. Diện tích đất tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông T được cấp, qua xác minh tại địa phương thì phần diện tích tăng là do sai số đo đạc. Đại diện Ngân hàng đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, nếu anh N1, chị Y không trả được nợ thì Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thành T.

5] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, được xem xét khi quyết định.

[6] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản có tranh chấp là 1.453.590.818 đồng x (36.000.000đ + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000đ) = 55.607.725 đồng (làm tròn 55.607.700 đồng). Ngân hàng Thương mại cổ phần S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 39, 74, 144, 147, 157, 158, 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; các Điều 318, 323, 342, 355, 715, 717, 720 và 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 90, 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với anh Nguyễn Văn N1 và chị Trần Thị Y.

Buộc anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S tính đến ngày 29/8/2025 đối với Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 1103VY48/HĐTD-TDH/2011 ngày 17/3/2011 tổng số tiền gốc và lãi là 1.453.590.818 đồng (*Một tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm chín mươi nghìn tám trăm mười tám đồng*), trong đó: Nợ gốc: 388.700.000 đồng, nợ lãi: 247.154.546 đồng, lãi quá hạn: 387.695.699 đồng; lãi chậm trả 199.755.358 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2025 cho đến khi thi hành xong, anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y còn phải chịu khoản tiền lãi của

số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm.

Trường hợp anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S2 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 quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 12, diện tích 579m² ở thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn T, xã S, tỉnh Phú Thọ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số U 492084 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 21/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Thành T được giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 3A, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 1 (có sơ đồ chi tiết kèm theo). Nếu số tiền thu từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ anh N1, chị Y vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ bằng các nguồn thu và tài sản khác của mình. Nếu số tiền phát mại tài sản còn thừa sau khi đã trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì trả lại cho anh N1, chị Y.

2. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn N1, chị Trần Thị Y phải chịu 55.607.700 đồng đồng (*Năm mươi lăm triệu sáu trăm linh bảy nghìn bảy trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng án phí 23.800.000 đồng (*Hai mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số 0000687 ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, tỉnh Phú Thọ).

4. 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 tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 11;
- Cơ quan THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Kim Thị Ánh Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Trung Thành Trần Thị Kim Khuyên

Kim Thị Ánh Vân

