TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2025/DS-ST
Ngày: 15 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Lý và ông Nguyễn Xuân Thí.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 59/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 165/2025/QĐ-ST ngày 15/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S (Sbank); địa chỉ: Số A đường N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh; đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP S chi nhánh Quảng Bình; đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H – Giám đốc Ngân hàng TMCP S chi nhánh Quảng Bình; người được ủy quyền lại tham gia tố tụng: Ông Mai Thanh L – Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP S chi nhánh Quảng Bình; địa chỉ: số 05 đường Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ). Ông L có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Ngô Văn H, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn X, xã N, tỉnh Quảng Trị (Thôn X, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Hiện nay anh H đã xuất cảnh ra nước ngoài, không rõ địa chỉ. Chị T vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; anh H vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trình bày:

Ngày 30/10/2024, anh Ngô Văn H, chị Nguyễn Thị T và Ngân hàng TMCP S (sau đây viết tắt là Sbank) có ký kết Hợp đồng tín dụng số 202427913238 với nội dung anh H và chị T vay của Sbank số tiền 1.700.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 107 tháng. Phân kỳ trả nợ: lãi trả ngày 30 hàng tháng, gốc trả ngày 30 hàng tháng (mỗi tháng trả 15.890.000 đồng nợ gốc). Lãi suất cho vay: Lãi suất 01 năm đầu tiên: 8,5%/năm. Lãi suất tại thời điểm bắt đầu từ năm thứ 2 trở đi kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được áp dụng theo mức lãi suất cơ sở của Sbank + (cộng) biên độ 3,0%/năm và được Sbank quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất tại thời điểm bắt đầu từ năm thứ 06 trở đi kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được áp dụng theo mức Lãi suất cơ sở của Sbank + (cộng) biên độ 3,5%/năm và được Sbank quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản gồm:

a) Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng 150 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DĐ275214, số vào số cấp GCN: CS04453, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/04/2022. Tài sản đứng tên anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T. Tài sản trên được thế chấp bảo đảm cho khoản vay đã nêu tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 202205171950032 kỳ ngày 09/08/2022, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 09/08/2022, số công chứng 4161 quyển số 08/2022 TP/CC SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-202205171950032 ký ngày 25/03/2024, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 25/03/2024, số công chứng 787 quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 02 -202205171950032 ký ngày 30/10/2024, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 30/10/2024, số công chứng 3185 quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Quảng Bình ngày 10/08/2022.

b) Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng 262,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CL644063, số vào số cấp GCN: CH010607, do UBND huyện Q cấp ngày 18/01/2018. Tài sản đứng tên anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T. Tài sản trên được thế chấp bảo đảm cho khoản vay đã nêu tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 253/2019/HĐTC ký ngày 02/08/2019, được Văn phòng Công chứng Kiến Giang chứng nhận ngày 02/08/2019, số công chứng 2109 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 01 – 253/2019/HĐTC ký ngày 26/02/2021, được Văn phòng Công chứng Kiến Giang

chứng nhận ngày 26/02/2021, số công chứng 589 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 02 – 253/2019/HĐTC ký ngày 25/03/2024, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 25/03/2024, số công chứng 788 quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-253/2019/HĐTC ký ngày 30/10/2024, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 30/01/2024, số công chứng 3186 quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Quảng Bình ngày 02/08/2019.

Từ khi nhận nợ vay đến nay anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T mới chỉ thanh toán 190.000.000 đồng nợ gốc và thanh toán tiền lãi 33.802.054 đồng đến ngày 02/02/2025. Anh H, chị T chưa thanh toán số tiền 1.510.000.000 đồng nợ gốc và chưa thanh toán tiền lãi từ ngày 03/02/2025 cho đến nay, nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tính từ ngày 03/02/2025, lãi quá hạn tính từ ngày 28/02/2025 cho đến nay. Do đó, Sbank khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải trả số tiền tại Giấy nhận nợ số LD2430400433 ngày 30/10/2024 (của Hợp đồng tín dụng số 202427913238 ngày 30/10/2024) tính đến ngày 15/9/2025 là: 1.591.247.067 đồng, trong đó: Tiền gốc: 1.510.000.000 đồng; lãi trong hạn là: 79.119.863 đồng; Lãi quá hạn là: 2.127.204 đồng.

Trong trường hợp anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T không trả được nợ theo Giấy nhận nợ số LD2430400433 ngày 30/10/2024 (của Hợp đồng tín dụng số 202427913238 ngày 30/10/2024) thì Sbank có quyền xử lý tài sản bảo đảm nghĩa vụ thi hành án đều mang tên anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T là: Quyền sử dụng 150 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DĐ275214, số vào sổ cấp GCN: CS04453, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/04/2022 và Quyền sử dụng 262,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CL644063, số vào sổ cấp GCN: CH010607, do UBND huyện Quảng Ninh cấp ngày 18/01/2018.

Yêu cầu anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất tại Giấy nhận nợ số LD2430400433 ngày 30/10/2024 (của Hợp đồng tín dụng số 202427913238 ngày 30/10/2024), kể từ ngày 15/9/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc và nợ lãi.

Trường hợp xử lý các tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn không thu đủ nợ thì Sbank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T để thu hồi nợ.

Về phía bị đơn anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T: Tại Công văn số 1111/ CV-PA08 ngày 05/5/2025 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Quảng Bình (nay là Công an tỉnh Quảng Trị) xác định anh Ngô Văn H đã xuất cảnh ra nước ngoài. Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án tại nơi cư trú của anh Ngô Văn H và tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị), đồng thời làm thủ tục đăng tin thông báo về việc giải quyết vụ án trên kênh hệ phát thanh đối ngoại quốc gia Đài tiếng nói Việt Nam VOV5 và đã phát vào các ngày 25,26,27/7/2025. Đến nay phía bị đơn anh Ngô Văn H không có ý kiến trình bày.

Chị Nguyễn Thị T tại bản tự khai ngày 11/6/2025 trình bày: Năm 2021, vợ chồng anh H, chị T có vay vốn tại Ngân hàng để đầu tư nuôi tôm trên cát. Từ năm 2021 đến năm 2024, tình hình thời tiết phức tạp, giá cả đầu vào tăng mà đầu ra cho sản phẩm nuôi trồng không ổn định dẫn đến việc làm ăn thua lỗ. Ngày 30/10/2024, vợ chồng có ký kết Hợp đồng tín dụng số 202427913238 để vay của Sbank số tiền 1.700.000.000 đồng với những điều khoản về lãi suất, thời hạn vay, tài sản thế chấp đúng như nguyên đơn đã trình bày. Do việc làm ăn khó khăn nên vợ chồng anh H, chị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng. Tính đến ngày 11/6/2025, vợ chồng anh chị còn nợ của Sbank số tiền nợ gốc là 1.510.000.000 đồng và nợ lãi là 45.995.303 đồng. Nay anh H đã đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài, vợ chồng anh chị không có khả năng để trả nợ nên theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bản thân chị và chồng chị nhất trí giao toàn bộ tài sản đã thế chấp cho ngân hàng và các cơ quan liên quan xử lý tài sản thu hồi nợ vay theo quy định.

Ngày 11/6/2025, theo yêu cầu của nguyên đơn, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 8 và thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8 đều tại địa chỉ: thôn C, xã N, tỉnh Quảng Trị (thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Kết quả như sau:

- *Đối với thửa đất số 1164:*

Phía Tây Bắc giáp đường giao thông có kích thước 7,00m.

Phía Đông Bắc giáp thửa 1163 có kích thước 20,0m.

Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước 7,00m.

Phía Tây Nam giáp thửa 582 có kích thước 20,0m.

Tài sản trên đất: Không.

- *Đối với thửa đất số 584:*

Phía Tây Bắc giáp đường giao thông có kích thước 11,5m.

Phía Đông Bắc giáp thửa 585 có kích thước 23,11m.

Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước 11,5m.

Phía Tây Nam giáp thửa 583 có kích thước 22,55m.

Tài sản trên đất: Có 08 cây dương.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn anh Ngô Văn H vắng mặt không có lý do; chị Nguyễn Thị T vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 40, 117, 119, 317, 318, 319, 463, 465, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S buộc anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tổng số tiền tính đến ngày 15/9/2025 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là: 1.591.247.067 đồng, trong đó: Tiền gốc: 1.510.000.000 đồng; lãi trong hạn là: 79.119.863 đồng; Lãi quá hạn là: 2.127.204 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng đã ký cho đến khi anh Hoàng, chị T trả xong nợ cho Sbank. Trường hợp anh Hoàng, chị T không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Sbank được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về nội dung: "Trường hợp xử lý các tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn không thu đủ nợ thì Sbank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T để thu hồi nợ".

Anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải chịu các chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Theo công văn số 1111/ CV-PA08 ngày 05/5/2025 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Quảng Bình (nay là Công an tỉnh Quảng Trị) xác định anh Ngô Văn H đã xuất cảnh ngày 06/11/2024 qua sân bay quốc tế Nội Bài, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước. Đây là vụ án có yếu tố nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn anh H, chị T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết Thông báo thụ lý vụ án tại nơi cư trú cuối cùng trước khi xuất cảnh của anh Ngô Văn H và tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và đồng thời làm thủ tục đăng tin thông báo về việc giải quyết vụ án trên kênh hệ phát thanh đối ngoại quốc gia Đài tiếng nói Việt Nam VOV5 và đã phát vào các ngày 25 ,26, 27/7/2025 theo quy định tại Điều 474, Điều 475 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đến nay phía bị đơn anh Ngô Văn H không có ý kiến trình bày. Tòa án cũng đã gửi các văn bản tố tụng cho chị Nguyễn Thị T để chuyển đến cho anh H biết nội dung nguyên đơn khởi kiện. Đồng bị đơn chị Nguyễn Thị T là vợ của anh H đã nhận các văn bản tố tụng, cam đoan sẽ thông báo cho anh H biết, đồng thời chị T đã làm bản tự khai trình bày ý kiến cũng như tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, tham gia thẩm định đối với các tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng

Tại phiên tòa anh H vắng mặt lần thứ hai không có lý do; chị T vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, Điều 228, khoản 5 Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn anh Hoàng, chị Tình.

[3]. Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Sbank buộc anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết, Hội đồng xét xử thấy: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì ngày 30/10/2024, anh Ngô Văn H, chị Nguyễn Thị T và Ngân hàng TMCP S (sau đây viết tắt là Sacombank) có ký kết Hợp đồng tín dụng số 202427913238 với nội dung anh H và chị T vay của Sbank số tiền 1.700.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 107 tháng. Phân kỳ trả nợ: lãi trả ngày 30 hàng tháng, gốc trả ngày 30 hàng tháng (mỗi tháng trả 15.890.000 đồng nợ gốc). Lãi suất cho vay: Lãi suất 01 năm đầu tiên: 8,5%/năm. Lãi suất tại thời điểm bắt đầu từ năm thứ 2 trở đi kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được áp dụng theo mức lãi suất cơ sở của Sbank + (cộng) biên độ 3,0%/năm và được Sbank quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất tại thời điểm bắt đầu từ năm thứ 06 trở đi kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được áp dụng theo mức Lãi suất cơ sở của Sbank + (cộng) biên độ 3,5%/năm và được Sbank quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Do anh H, chị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 03/02/2025.

Thấy rằng, việc các bên ký kết các hợp đồng tín dụng là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung hình thức đúng quy định pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng. Bị đơn chị Nguyễn Thị T mặc dù vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại buổi hòa giải và bản tự khai chị cũng thừa nhận chị và anh H đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Sbank như Ngân hàng trình bày; do điều kiện khó khăn nên anh chị vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (15/9/2025), anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T còn nợ Sbank tổng số tiền là: 1.591.247.067 đồng, trong đó: Tiền gốc: 1.510.000.000 đồng; lãi trong hạn là: 79.119.863 đồng; lãi quá hạn là: 2.127.204 đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Sbank buộc anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền trên và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T trả xong nợ cho Sbank là có căn cứ cần chấp nhận.

[2.2]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Đảm bảo nghĩa vụ của khoản vay anh Ngô Văn H, chị Nguyễn Thị T và Sbank đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 253/2019/HĐTC ngày 02/8/2019 đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 150 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DĐ275214, số vào số cấp GCN: CS04453, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/04/2022 và Quyền sử dụng 262,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CL644063, số vào sổ cấp GCN: CH010607, do UBND huyện Q cấp ngày 18/01/2018.

Theo kết quả xem xét thẩm định chỗ của Tòa án thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 8 và thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8 đều có địa chỉ tại: thôn C, xã N, tỉnh Quảng Trị (thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp, hiện không có tranh chấp với ai. Trên thửa đất số 584 có 08 cây dương liễu, không xác định chủ sở hữu.

Xét các thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 8 và thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8, đều có địa chỉ tại: thôn C, xã N, tỉnh Quảng Trị (thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ) là tài sản của anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T, anh H và chị T đã dùng thế chấp để đảm bảo khoản vay nói trên. Do anh H, chị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vì vậy trong trường hợp anh H, chị T không trả nợ đủ số tiền gốc và lãi nói trên, thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý, phát mại các thửa đất trên để thu hồi nợ.

[3]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án đã chi cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, đăng tin hết 7.450.000 đồng (tiền thẩm định 5.200.000 đồng, tiền đăng tin VOV5 2.250.000 đồng) do nguyên đơn tạm nộp toàn bộ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền trên cho nguyên đơn.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 37; Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228, các Điều 474, 477, 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 280, 292, 293, 294, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323,

324, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 306 Luật Thương mại; các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (Sbank).

1.1. Buộc anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP S (Sbank) số nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 202427913238 ngày 30/10/2024 tổng dư nợ tính đến ngày 15/9/2025 là: 1.591.247.067 đồng, trong đó: Tiền gốc: 1.510.000.000 đồng; lãi trong hạn là: 79.119.863 đồng; lãi quá hạn là: 2.127.204 đồng.

1.2. Kế tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm (15/9/2025) cho đến khi bên phải thi hành án trả hết nợ gốc, hàng tháng bên phải thi hành án dân sự còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền còn thi hành theo mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

1.3. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả các khoản nợ gốc, lãi và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP S (Sbank) được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể như sau:

a) Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng 150 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DĐ275214, số vào sổ cấp GCN: CS04453, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/04/2022. Tài sản đứng tên anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T. Tài sản trên được thế chấp bảo đảm cho khoản vay đã nêu tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 202205171950032 kỳ ngày 09/08/2022, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 09/08/2022, số công chứng 4161 quyển số 08/2022 TP/CC SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-202205171950032 ký ngày 25/03/2024, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 25/03/2024, số công chứng 787 quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 02 -202205171950032 ký ngày 30/10/2024, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 30/10/2024, số công chứng 3185 quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII, tỉnh Quảng Trị) ngày 10/08/2022.

b) Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng 262,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CL644063, số vào sổ cấp GCN: CH010607, do UBND huyện Q cấp ngày 18/01/2018. Tài sản đứng tên anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T. Tài sản trên được thế chấp bảo đảm cho khoản vay đã nêu tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 253/2019/HĐTC ký ngày 02/08/2019, được Văn phòng Công chứng Kiến Giang chứng nhận ngày 02/08/2019, số công chứng 2109 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 01 – 253/2019/HĐTC ký ngày 26/02/2021, được Văn phòng Công chứng Kiến Giang chứng nhận ngày 26/02/2021, số công chứng 589 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 02 – 253/2019/HĐTC ký ngày 25/03/2024, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 25/03/2024, số công chứng 788 quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-253/2019/HĐTC ký ngày 30/10/2024, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 30/01/2024, số công chứng 3186 quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII, tỉnh Quảng Trị) ngày 02/08/2019.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bị đơn anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước là: 59.737.412 đồng.

2.2. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S (Sbank) số tiền tạm ứng án phí 28.840.285 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/23, số: 0004059 ngày 31/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Quảng Trị).

3. Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (Sbank) được chấp nhận nên anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải chịu chi phí tố tụng 7.450.000 đồng. Ngân hàng TMCP S (Sbank) đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP S (Sbank) số tiền 7.450.000 đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án Dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

5. Quyền kháng cáo: Án sơ thẩm xử công khai nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/9/2025); chị Nguyễn Thị T ở trong nước vắng mặt tại phiên tòa có quyền

kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ; anh Ngô Văn H quyền kháng cáo trong hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, Tòa DS.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Tuyết Minh