TOÀ ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
KHU VỰC 3 - NINH BÌNH	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:18/2025/DS-ST

Ngày:30/9/2025

(v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng)

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – NINH BÌNH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: ông Nguyễn Hữu Quốc

Các Hội thẩm nhân dân: ông Lương Mạnh Tường, ông Bùi Khắc Thái

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: bà Trần Thị Hồng- Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thu Hòa– Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình, đã tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2025/TLST - DS, ngày 20 tháng 5 năm 2025. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐXXST - DS, ngày 15 tháng 9 năm 2025 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (NNN&PTNT) Việt Nam (gọi tắt Agribank)

Địa chỉ: Số 02 đường Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Toàn Vượng. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện được ủy quyền lại: ông Vũ Đức Thịnh. Có mặt

Chức vụ: Phó giám đốc Agribank chi nhánh Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

- Bị đơn: Ông Bùi Đức T, sinh năm 1978. Vắng mặt

Địa chỉ: thôn 8, xã G, tỉnh Ninh Bình.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Vũ Thị N, sinh năm 1974. Vắng mặt.

Địa chỉ: thôn 8, xã G, tỉnh Ninh Bình.

+ Anh Bùi Đ**,** sinh năm 1998. Vắng mặt

Trú tại: thôn 8, xã G, tỉnh Ninh Bình

+ Chị Bùi Thị Diệu L**,** sinh năm 2002. Vắng mặt

Trú tại: thôn 8, xã G, tỉnh Ninh Bình

+ Ủy ban nhân dân (UBND) xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình.

Trụ sở: thôn Đại Hòa, xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình

Đại diện theo pháp luật: ông Bùi T Vương – Chủ tịch UBND xã vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2025, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bầy:

Để tạo điều kiện có vốn kinh doanh cho khách hàng nên Agribank Chi nhánh Nho Quan, tỉnh Ninh Bình đã có ký kết hợp đồng tín dụng với phía ông Bùi Văn T, cụ thể:

Ngày 27/05/2020, Agribank chi nhánh huyện Nho Quan và ông Bùi Đức T đã thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số 3305LAV202001236. Theo thỏa thuận thì: Agribank Nho Quan cho ông Bùi Đức T vay số tiền: 270.000.000 đồng (Hai trăm bẩy mươi triệu đồng), lãi vay thỏa thuận: 10%/năm, mục đích vay: Chăn nuôi lợn, vịt thịt, buôn bán nhỏ phương thức cho vay: Theo hạn mức.

Để đảm bảo khoản tiền vay thì ông Bùi Đức T, bà Vũ Thị Nhung đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sải gắn liền với đất số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 (văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp có sự tham gia ký kết của các con ông T là anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh) đã ký kết với Ngân hàng agribank. Cụ thể như sau:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 120 m^2 đất ở tại thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã Gia Lâm đã được UBND huyện Nho Quan cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AB 852178 ngày cấp 30/05/2005, do UBND huyện Nho Quan cấp mang tên Bùi Đức T. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã Gia Lâm, Huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình

+ Tài sản trên đất là nhà ở + công trình khác diện tích 120 m^2

Giá trị tài sản đảm bảo là: 344.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nho Quan.

Tài sản trên được đảm bảo cho khoản vay gốc 270.000.000đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, Agribank đã thực hiện đúng thỏa thuận là giải ngân đầy đủ cho ông Bùi Đức T số tiền ông T vay gốc: 270.000.000đồng. Tuy nhiên ông T không thực hiện đúng việc trả gốc và lãi theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng. Khi số tiền vay đến hạn Agribank chi nhánh Nho Quan rất nhiều lần đôn đốc ông T về việc trả nợ gốc và lãi, tuy nhiên ông T đã không thực hiện đúng như đã cam kết trong hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến hết ngày 30/9/2025, tổng số tiền mà ông Bùi Đức T còn nợ Agribank Chi nhánh Nho Quan là: 467.358.247 đ (Bốn trăm sáu mươi bẩy triệu ba trăm năm mươi tám ngàn hai trăm bốn mươi bẩy đồng.). Trong đó: Nợ gốc:

270.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 139.290.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 58.068.492 đồng.

Từ những căn cứ trên Agribank chi nhánh Nho Quan Ninh Bình đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình giải quyết: 1) Buộc ông Bùi Đức T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 30/9/2025 là: 467.358.247 đ (Bốn trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm năm mươi tám ngàn hai trăm bốn mươi bảy đồng.). Trong đó: Nợ gốc: 270.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 139.290.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 58.068.492 đồng; 2) Buộc ông Bùi Đức T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát từ ngày 01/10/2025 đối với khoản nợ tiền nợ gốc phải trả cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nho Quan, tỉnh Ninh Bình theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký đến khi trả hết nợ gốc; 3) Trong trường hợp nếu ông Bùi Đức T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank chi nhánh Nho Quan có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3305LAV202001236 ngày 27/5/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sải gắn liền với đất số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 đã ký kết với Ngân hàng agribank.

Về án phí: đề nghị phía bị đơn phải chịu toàn bộ; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: nguyên đơn nhận nộp và đã chi trả, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần trình bầy của bị đơn ông Bùi Văn T: Để có vốn kinh doanh nên tôi đã vay vốn tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Nho Quan, cụ thể:

Ngày 27/05/2020, Agribank chi nhánh Nho Quan và tôi(Bùi Đức T) đã thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số 3305LAV202001236. Theo thỏa thuận thì: Agribank Nho Quan cho tôi vay số tiền: 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng), lãi vay thỏa thuận: 10%/năm, mục đích vay: Chăn nuôi lợn, vịt thịt, buôn bán nhỏ phương thức cho vay: Theo hạn mức.

Để đảm bảo khoản tiền vay thì tôi và vợ là bà Vũ Thị Nhung đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sải gắn liền với đất số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 với Agribank chi nhánh Nho Quan (văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp có sự tham gia ký kết của các con của tôi là anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh). Cụ thể như sau:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 120 m^2 đất ở tại thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã Gia Lâm đã được UBND huyện Nho Quan cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AB 852178 ngày cấp 30/05/2005, mang tên Bùi Đức T. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã Gia Lâm, Huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình

(nay là thửa số 84, tờ bản đồ số 45- bản đồ địa chính xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình). Tài sản trên đất là nhà ở + công trình khác trên diện tích 120 m^2

Giá trị tài sản đảm bảo là: 344.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Nho Quan. Tài sản trên được đảm bảo cho khoản vay gốc 270.000.000đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, Agribank đã thực hiện đúng thỏa thuận là giải ngân đầy đủ cho tôi số tiền vay gốc: 270.000.000đồng. Tuy nhiên do làm ăn thua lỗ và do vợ tôi ốm đau liên miên nên tôi đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng dú phía Agribank chi nhánh Nho Quan rất nhiều lần đôn đốc. Tôi thừa nhận tính hết ngày 15/9/2025, tổng số tiền mà tôi (Bùi Đức T) còn nợ Agribank Chi nhánh Nho Quan là: 465.768.493 đ (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu bẩy trăm sáu mươi tám ngàn bốn trăm chín mươi ba đồng.). Trong đó: Nợ gốc: 270.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 138.254.795 đồng; Nợ lãi quá hạn: 57.513.698 đồng như yêu cầu khởi kiện phía Agribank đã nêu là đúng.

Nay phía Agribank khởi kiện tôi phải trả tổng số tiền 465.768.493 đ (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu bẩy trăm sáu mươi tám ngàn bốn trăm chín mươi ba đồng.) và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết, kể từ ngày 16/9/2025 cho đến ngày thực tế tôi phải trả hết nợ gốc cho Agribank và phải thực hiện các nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng thế chấp, văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp, tôi hoàn toàn nhất trí và đề nghị Tòa án hòa giải để tôi có thể thỏa thuận với Agribank về phương án trả nợ, đề nghị Tòa án hòa giải để phía Agribank xem xét giảm số tiền lãi, lãi quá hạn cho tôi. Đối với hợp đồng thế chấp, tôi cùng vợ là bà Vũ Thị Nhung và hai con tôi là Bùi Đức Hưng, Bùi Thị Diệu Linh cam kết sẽ thực hiện đầy đủ các cam kết trong Hợp đồng tín dụng số 3305LAV202001236 ngày 27/5/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sải gắn liền với đất số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 đã ký kết với Ngân hàng agribank và như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định.

Về án phí: phía bị đơn nhận nộp theo luật định; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: nhất trí phía nguyên đơn nhận tự chi trả và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần trình bầy của bà Vũ Thị Nhung:

Tôi hoàn toàn nhất trí như quan điểm chồng tôi là ông Bùi Đức T đã trình bày ở trên

Phần trình bầy của UBND xã Gia Lâm:

Theo hồ sơ địa chính thì: ông Bùi Văn T đã được UBND huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, diện tích 120 m^2 loại đất ở tại thôn 8, xã Gia Lâm, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là thửa số 84, tờ bản đồ số 45, bản đồ địa chính xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025 đã xác định trong quá trình chung sống vợ chồng ông Bùi Đức T cùng gia đình đã xây dựng một số công trình có lấn sang phần đất do UBND xã Gia Lâm, quản lý có diện tích phần lấn cụ thể như sau:

+ diện tích nhà lợp tôn, tường xây gạch chỉ kích cỡ 7,5m x 2m= 15m2;

+ diện tích lán lợp tôn, không tường kích cỡ 4m x 2m= 8m2;

+ diện tích nhà hai tầng, giằng móng, tường xây gạch chỉ kích cỡ 9m x 4,5m= 40,5m2;

Đối với phần diện tích ông Bùi Văn T cùng gia đình đã xây dựng lấn trên đất do UBND xã Gia Lâm quản lý thì vẫn để cho các đương sự tạm thời được sử dụng và khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng, yêu cầu tháo dỡ thì ông Bùi Văn T cùng gia đình phải tự nguyện trả lại phần đất đó và không được đền bù. Ông Bùi Văn T muốn được hợp lý hóa để sử dụng đất phần lấn chiếm thì phải thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai hiện hành. UBND xã Gia Lâm không có yêu cầu gì đối với Tòa án trong vụ kiện giữa Agribank và ông Bùi Đức T và không có ý kiến, đề nghị gì thêm.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh vẫn vắng mặt nên không có ý kiến của họ.

Tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung: đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký, cụ thể vô hiệu phần tài sản bảo đảm là một phần căn nhà lợp tôn lạnh, tường xây gạch chỉ xây lấn sang đất UBND xã Gia Lâm quản lý kích cỡ 7,5mx2m; mái tôn lạnh không tường làm lấn sang đất UBND xã Gia Lâm quản lý kích cỡ 2mx2m và phần căn nhà hai tầng xây lấn sang đất UBND xã Gia Lâm quản lý kích cỡ 9mx4,5m (là các tài sản trên thửa đất mà ông T cùng bà Nhung và anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh đã thế chấp với Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký nhưng xây chồng lấn sang thửa đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Gia Lâm). Các vấn đề khác nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm nêu trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình cũng đã có bài phát biểu khẳng định quá trình giải quyết vụ án: Về mặt tố tụng Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã xác định đúng, đầy đủ những người tham gia tố tụng, tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm thủ tục tố tụng dân sự. Về nội dung đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 126, 299, 317, 318, 319, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng 2010; khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng 2024; các Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; các Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Xử: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam: 1)Buộc ông Bùi Đức T phải

có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 30/9/2025 là 467.358.247 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 270.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 139.290.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 58.068.492 đồng; 2) Buộc ông Bùi Đức T phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số3305LAV202001236 ngày 27/5/2020, kể từ ngày 01/10/2025 cho đến ngày ông Bùi Đức T trả hết nợ cho Agribank; 3)Nếu ông Bùi Đức T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank chi nhánh Nho Quan có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm (theo các hợp đồng thế chấp số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 (văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp có sự tham gia ký kết của các con ông Bùi Đức T là anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh) là Quyền sử dụng đất có diện tích 120 m^2 đất ở tại thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 84, tờ bản đồ số 45) bản đồ địa chính xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình, đã được UBND huyện Nho Quan cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AB 852178 ngày cấp 30/05/2005, mang tên Bùi Đức T. Địa chỉ thửa đất: thôn 8, xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình toàn bộ và tài sản trên thửa đất nêu trên (trừ phần tài sản bị đề nghị tuyên vô hiệu) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 đối với phần tài sản thế chấp là diện tích nhà lợp tôn, tường xây gạch chỉ kích cỡ 7,5m x 2m= 15m^2; diện tích lán lợp tôn, không tường kích cỡ 4m x 2m= 8m^2; diện tích nhà hai tầng, giằng móng, tường xây gạch chỉ kích cỡ 9m x 4,5m= 40,5m^2 như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025 đã xác định; 3) Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Bùi Đức T có địa chỉ: thôn 8, xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình. Vì vậy việc Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình áp dụng Điều 30, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Người được nguyên đơn ủy quyền có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Gia Lâm vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Nhung, anh Bùi Đức Hưng, chị Bùi Thị Diệu Linh đều vắng mặt nhưng đều đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là đúng luật định.

[2] Về nội dung: theo sự trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định giữa Agribank và ông Bùi Đức T có ký kết hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Ngày 27/05/2020, Agribank chi nhánh huyện Nho Quan và ông Bùi Đức T đã thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số 3305LAV202001236. Theo thỏa thuận thì: Agribank Nho Quan cho ông Bùi Đức T vay số tiền: 270.000.000 đồng (Hai trăm bẩy mươi triệu đồng), lãi vay thỏa thuận: 10%/năm, mục đích vay: Chăn nuôi lợn, vịt thịt, buôn bán nhỏ phương thức cho vay: Theo hạn mức.

Sau khi ký kết hợp đồng, Agribank đã thực hiện đúng thỏa thuận là giải ngân đầy đủ cho ông Bùi Đức T số tiền ông T vay gốc: 270.000.000đồng. Tuy nhiên ông T không thực hiện đúng việc trả gốc và lãi theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng, dù phía Agribank chi nhánh Nho Quan rất nhiều lần đôn đốc. Ông Bùi Đức T đã vi phạm nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng tín dụng. Agribank đã tính lãi, lãi quá hạn theo đúng quy định Hợp đồng tín dụng đôi bên đã ký và phù hợp quy định của pháp luật. Tạm tính đến hết ngày 30/9/2025, tổng số tiền mà ông Bùi Đức T còn nợ Agribank Chi nhánh Nho Quan là: 467.358.247 đ (Bốn trăm sáu mươi bẩy triệu ba trăm năm mươi tám ngàn hai trăm bốn mươi bẩy đồng.). Trong đó: Nợ gốc: 270.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 139.290.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 58.068.492 đồng. Việc tính lãi của Agribanh là đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và đúng với quy định của pháp luật. Do đó số tiền còn nợ cả gốc và lãi phía bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Agribank hết ngày 30/9/2025 và phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

Để đảm bảo khoản tiền vay thì ông Bùi Đức T, bà Vũ Thị Nhung đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sải gắn liền với đất số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 với Agribank chi nhánh Nho Quan (văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp có sự tham gia ký kết của các con của ông Bùi Đức T là anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh). Cụ thể như sau:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 120 m^2 đất ở tại thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã Gia Lâm đã được UBND huyện Nho Quan cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AB 852178 ngày cấp 30/05/2005, mang tên Bùi Đức T. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã Gia Lâm, Huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là thửa số 84, tờ bản đồ số 45- bản đồ địa chính xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình). Tài sản trên đất là nhà ở và công trình khác trên diện tích 120 m^2

Việc kí kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đã được chứng thực và đăng kí giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do đó những thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020 giữa các bên không xâm phạm lợi ích của bên thứ ba sẽ có hiệu lực thi hành, cụ thể đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 120 m^2 đất ở, tại thửa đất

số 569, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã Gia Lâm đã được UBND huyện Nho Quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất AB 852178 ngày cấp 30/05/2005, mang tên Bùi Đức T. Địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã Gia Lâm, Huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là thửa số 84, tờ bản đồ số 45- bản đồ địa chính xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình) và các tài sản trên đất là nhà ở và công trình khác nằm trọn vẹn trên diện tích 120 m^2 được giao GCNQSD đất trong trường hợp bị đơn không trả được khoản nợ là có căn cứ cần chấp nhận.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định trên thửa đất số thửa số 84, tờ bản đồ số 45- bản đồ địa chính xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình có một số tài sản trên đất như trong Hợp đồng thế chấp mô tả nhưng xây lấn sang phần đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Gia Lâm. Cụ thể là một phần diện tích nhà lợp tôn, tường xây gạch chỉ kích cỡ 7,5m x 2m= 15m^2; diện tích lán lợp tôn, không tường kích cỡ 4m x 2m= 8m^2; diện tích nhà hai tầng, giằng móng, tường xây gạch chỉ kích cỡ 9m x 4,5m= 40,5m^2. Việc xây dựng nhà, các công trình nêu trên của ông Bùi Đức T và gia đình không đúng vị trí đất của gia đình đã được Nhà nước giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà xây dựng lấn chiếm sang một phần diện tích của thửa đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Gia Lâm. Phía Agribank cũng đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với phần tài sản bảo đảm là tài sản trên đất mà ông T cùng bà Nhung, anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh đã thế chấp với Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký. Xét thấy việc ông Bùi Đức T cùng bà Vũ Thị Nhung, anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh xây dựng nhà, các công trình khác (như nêu trên) không đúng vị trí thửa đất được cấp là do nhầm lẫn, dẫn đến việc thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và văn bản sửa đổi, bổ dung hợp đồng thế chấp tài sản trên đất để vay ngân hàng Agribank giữa các bên đương sự bị nhầm lẫn. Do đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp đối với phần tài sản là nhà, các công trình xây trên phần đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Gia Lâm (như mô tả nêu trên) cần tuyên vô hiệu là phù hợp với đề nghị của nguyên đơn và phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích các công trình do ông Bùi Văn T cùng bà Vũ Thị Nhung, anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh đã xây dựng lấn trên đất do UBND xã Gia Lâm quản lý là vi phạm pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân xã Gia Lâm có quyền xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai và không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí, chí phí tố tụng khác:

Về án phí: bị đơn phải nộp án phí theo luật định, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải nộp án phí.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: phía nguyên đơn nhận tự chi trả và chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

[4] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 126, 299, 317, 318, 319, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng 2010; khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng 2024; các Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; các Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank).

Buộc ông Bùi Đức T phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 30/9/2025 là: 467.358.247 đ (Bốn trăm sáu mươi bẩy triệu ba trăm năm mươi tám ngàn hai trăm bốn mươi bẩy đồng.). Trong đó: Nợ gốc: 270.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 139.290.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 58.068.492 đồng. Buộc ông Bùi Đức T phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 3305LAV202001236 ngày 27/5/2020, kể từ ngày 01/10/2025 cho đến ngày ông Bùi Đức T trả hết nợ cho Agribank, nếu ông Bùi Đức T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020, cụ thể đối với các tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất có diện tích 120 m^2 đất ở tại thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, (nay là thửa số 84, tờ bản đồ số 45) bản đồ địa chính xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình. đã được UBND huyện Nho Quan cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AB 852178 ngày cấp 30/05/2005, mang tên Bùi Đức T. Địa chỉ thửa đất: thôn 8, xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình và toàn bộ các tài sản trên thửa đất nêu trên (trừ phần tài sản trên thửa đất bị Tòa án tuyên vô hiệu) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 89201519/HĐTC ngày 25/11/2015 kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 27052020/PLHĐTC ngày 27/5/2020, cụ thể vô hiệu đối với phần tài sản thế chấp là diện tích nhà lợp tôn, tường xây gạch chỉ kích cỡ 7,5m x 2m= 15m^2; diện tích lán lợp tôn, không tường kích cỡ 4m x 2m= 8m^2; diện tích nhà hai tầng, giằng móng, tường xây gạch chỉ kích cỡ 9m x 4,5m= 40,5m^2 do ông Bùi Đức T cùng bà Vũ Thị Nhung và các con là anh Bùi Đức Hưng và chị Bùi Thị Diệu Linh xây dựng lấn sang thửa đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Gia Lâm, tỉnh Ninh Bình. (Đặc điểm tài sản thế chấp đúng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025 đã xác định).

2. Về án phí: Buộc ông Bùi Đức T phải nộp số tiền 22.694.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không

phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 10.993.589 đ (mười triệu chín trăm chín mươi ba nghìn năm trăm tám mươi chín đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nho Quan (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3- Ninh bình) theo biên lai số AA/2025/0001068 ngày 20/5/2025.

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.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 công khai

Nơi nhận:
- TAND tỉnh NB;
- VKSND tỉnh NB;
- VKSND Khu vực 3;
- THADS tỉnh NB;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Nguyễn Hữu Quốc