

Bản án số: **359/2025/DS-ST**

Ngày: 09/9/2025

V/v: *Tranh chấp HĐ tín dụng;*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lệ Thủy;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Minh Thân; Bà Nguyễn Thị Tạo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận NTL.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Diệu Linh – Kiểm sát viên;

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – H xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 185/2025/TLST-DS ngày 22/5/2025, về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2025/QĐXXST-DS ngày 14/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 136/2025/QĐST-DS ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – H đối với các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng S; Địa chỉ trụ sở chính: Số 77, THĐ, phường THĐ, quận HK, nay là phường CN, thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H; Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo các Giấy ủy quyền của S: Ông Mai Hồng Q/Ông Nguyễn Trần Huy H1/Ông Nguyễn Huy N/Ông Hoàng Văn T/Ông Lương Văn L/Ông Ngô Minh T1/Ông Đỗ Văn M/Ông Đỗ Lê V; Chức vụ: Chuyên viên chiến dịch xử lý nợ S; Địa chỉ liên hệ: Số 77, THĐ, phường THĐ, quận HK, nay là phường CN, thành phố H;

Bị đơn: Ông Nghiêm Văn C; Sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị C1; Sinh năm 1984; Cùng địa chỉ: Số nhà 127, ngõ 8, tổ dân phố số 1, phường PĐ, quận NTL, nay là phường TL, thành phố H;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: (Mẹ đẻ ông Nghiêm Văn C và các con đẻ của ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1):

1. Bà Ngô Thị L1, sinh năm 1952;
2. Chị Nghiêm Thị Khánh L2, sinh năm 2003;
3. Anh Nghiêm Gia H2, sinh năm 2005;
4. Chị Nghiêm Băng T2, sinh ngày 07/02/2007;

Cùng địa chỉ nơi ở: Số nhà 127, ngõ 8, tổ dân phố số 1, phường PD, quận NTL, nay là phường TL, thành phố H;

(Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện của họ đều vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 22/4/2025, quá trình giải quyết vụ án và Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 08/9/2025, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S là Nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S như sau: Ngày 18/11/2016, S với ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn, nội dung như sau: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 vay S số tiền: 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn*); Mục đích: Bù đắp tiền mua nhà ở; Thời hạn vay: 228 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên; Lãi suất cho vay trong hạn: 7.5%/năm; Lãi suất vay trong hạn được điều C 03 tháng/lần kể từ thời điểm giải ngân, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều C tiếp theo tối thiểu bằng mức lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm điều C; Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % Lãi suất vay trong hạn áp dụng tại kỳ tính lãi gần nhất so với thời điểm quá hạn; Lãi phạt chậm trả lãi: Trường hợp không thanh toán lãi đúng hạn, bên vay sẽ phải trả lãi phạt chậm trả lãi được tính theo mức lãi suất phạt chậm trả lãi trên số lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm thanh toán. Lãi suất phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất vay trong hạn áp dụng tại kỳ tính lãi gần nhất so với thời điểm bên vay chậm trả lãi.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 61; tờ bản đồ số: 02; diện tích: 85,1m² tại địa chỉ thửa đất: Xã MT, huyện TL, nay là phường TL, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TL, thành phố H cấp ngày 25/12/2001 cho hộ gia đình ông Nghiêm Văn S1, thay đổi sau khi cấp GCN quyền sử dụng đất ngày 11/7/2012: Ông Nghiêm Văn C còn được sử dụng riêng 85,1m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, tờ bản đồ số: 02 xã MT, nay là phường TL, thành phố H. Tài sản bảo đảm được ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/11/2016 ký giữa Bên nhận thế chấp: Ngân hàng S chi nhánh TH, PGD XT với Bên thế chấp: Ông Nghiêm Văn C, chứng nhận tại Văn phòng công chứng LV, thành phố H; Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai H, Chi nhánh quận NTL ngày 21/11/2016.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng S đã giải ngân cho ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 nhận đủ số tiền vay là 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng*) theo Khế ước nhận nợ ngày 21/11/2016. Ông C và bà C1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng S. Sau khi phát sinh nợ quá hạn, S đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo và tạo điều kiện để ông C và bà C1 khắc phục khó khăn, thu xếp thanh toán nợ nhưng ông C và bà C1 không thực hiện thanh toán nợ cho Ngân hàng S. Ngân hàng S đã làm việc,

yêu cầu bàn giao tài sản để Ngân hàng S tự xử lý, bán để thu nợ nhưng ông C và bà C1 cũng không thực hiện, trốn tránh trách nhiệm với Ngân hàng.

Tính đến ngày Tòa án xét xử 09/9/2025 ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 còn nợ Ngân hàng S tổng số tiền là: 1.499.497.232 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*), trong đó gồm có:

- Nợ gốc là: 1.492.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng*);

- Nợ lãi trong hạn là: 7.097.232 đồng (*Bằng chữ: Bảy triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*);

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng S, Ngân hàng S đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 phải trả ngay cho Ngân hàng S tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn tính đến ngày Tòa án xét xử 09/9/2025 là: **1.499.497.232 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*), trong đó gồm có:

- Nợ gốc là: 1.492.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng*);

- Nợ lãi trong hạn là: 7.097.232 đồng (*Bằng chữ: Bảy triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*);

2. Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 tiếp tục phải trả cho Ngân hàng S số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/9/2025 cho đến khi ông C và bà C1 trả hết nợ cho Ngân hàng S;

3. Trường hợp ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng S, cụ thể là: Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu hợp pháp của bên thế chấp tại thửa đất số: 61; tờ bản đồ số: 02; diện tích: 85,1m² tại địa chỉ: Phường PD, quận NTL, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TL, thành phố H cấp ngày 25/12/2001 cho hộ gia đình ông Nghiêm Văn S1, thay đổi sau khi cấp GCN quyền sử dụng đất ngày 11/7/2012: Ông Nghiêm Văn C còn được sử dụng riêng 85,1m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, tờ bản đồ số: 02 xã MT, nay là phường TL, thành phố H. Tài sản bảo đảm được ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/11/2016 ký giữa Bên nhận thế chấp: S chi nhánh TH, PGD XT với Bên thế chấp: Ông Nghiêm Văn C, chứng nhận tại Văn phòng công chứng LV, thành phố H; Các tài sản gắn liền với Tài sản thế chấp được đầu tư, tạo lập trước và trong thời

gian thế chấp; vật phụ của tài sản thế chấp; hoa lợi lợi tức và các quyền tài sản phát sinh từ tài sản thế chấp; tiền, tài sản đền bù, bồi thường thiệt hại, bảo hiểm phát sinh từ Tài sản thế chấp; các quyền khác đối với tài sản thế chấp (nếu có) theo Quy định của Bộ luật Dân sự cũng thuộc Tài sản thế chấp.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng S và Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 để thu hồi nợ cho Ngân hàng S;

Tại Bản tự khai, bà Nguyễn Thị C1 là Bị đơn khai như sau: Tôi và anh Nghiêm Văn C có nhận được thông báo thụ lý về việc ngân hàng S có khởi kiện vợ chồng tôi ra Tòa. Gia đình tôi xác nhận có ký nhận 01 Hợp đồng tín dụng ngày 18/11/2016 với số tiền vay là 2.000.000.000 (*Hai tỷ đồng*) với thời hạn vay là 228 tháng, mục đích vay: bù đắp tiền mua nhà ở. Để đảm bảo cho khoản vay gia đình tôi có thể chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại địa chỉ 127 ngõ 8 LQĐ, phường PD, quận NTL, thành phố H. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện TL (nay là quận NTL) thành phố H cấp ngày 25/12/2001 cho hộ gia đình ông Nghiêm Văn L3, đã đăng ký sang tên cho ông Nghiêm Văn C ngày 04/11/2008 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện TL, thành phố H. Tôi và anh C xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc: 1.529.400.000 đồng do tôi mới trả ngân hàng 35 triệu đồng vào nợ gốc. Nay gia đình xin giữ nguyên công nợ để chi trả gốc lãi hàng tháng cho ngân hàng theo hợp đồng chuẩn như hợp đồng từ ngày 1/7/2025, không để tình trạng chậm trễ công nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nghiêm Văn C là Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại Tòa án, Tòa án không lấy được lời khai của ông Nghiêm Văn C và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sinh sống tại nhà đất là tài sản thế chấp tại S gồm có: Mẹ đẻ và các con đẻ của ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 là: Bà Ngô Thị L1, chị Nghiêm Thị Khánh L2, anh Nghiêm Gia H2 và chị Nghiêm Băng T2.

Ngày 23/7/2025 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp tại S theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/11/2016 ký giữa Bên nhận thế chấp: S chi nhánh TH, PGD XT với Bên thế chấp: Ông Nghiêm Văn C, chứng nhận tại Văn phòng công chứng LV, thành phố H, như sau: Tại địa chỉ số nhà 127, ngõ 8, tổ dân phố số 1, phường PD, quận NTL, nay là phường TL, thành phố H có xây dựng 02 ngôi nhà: 01 nhà 02 tầng diện tích khoảng 25m²; 01 nhà 04 tầng diện tích khoảng 54,1m²; Toàn bộ công trình nêu trên nằm trên diện tích đất 85,1m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do UBND huyện TL, thành phố H cấp ngày 25/12/2001. Theo bà C1 khai: Nhà đất này hiện nay có những người đang sinh sống gồm có: Bà Ngô

Thị L1 (Mẹ đẻ ông Nghiêm Văn C), ông Nghiêm Văn C, bà Nguyễn Thị C1, chị Nghiêm Thị Khánh L2, anh Nghiêm Gia H2 và chị Nghiêm Băng T2, nhà đất này không có sự biến động gì, thay đổi gì kể từ thời điểm thế chấp ngân hàng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 26; 35; 39; 48; 198; 203 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Về việc chấp hành pháp luật của Người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa như sau: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70; 71 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định tại các Điều 70; 72; 73 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 90; 91 Luật các tổ chức Tín dụng; Các Điều 116; 117; 280; Khoản 1 Điều 288; 295; 298; 299; 317; 318; 319; 320 của Bộ luật Dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S đối với ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1. Xác nhận ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 còn nợ S tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/9/2025 là: 1.499.497.232 đồng. Cụ thể: Nợ gốc: 1.492.400.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 7.097.232 đồng. 1. Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc và nợ lãi nói trên cho Ngân hàng S. 2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S: Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 10/9/2025 cho đến khi ông C và bà C1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn và Khế ước nhận nợ đã ký. 3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S: Trong trường hợp ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn, nếu thiếu ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng S và Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 để thu hồi nợ. 4. Về án phí: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Theo Đơn khởi kiện ngày 22/4/2025 của S là Nguyên đơn đối với Bị đơn: Ông Nghiêm Văn C, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1984, địa chỉ: Số nhà 127, tổ dân phố số 1, phường PĐ, quận NTL, nay là phường TL, thành phố H, về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;

Đây là vụ án Dân sự, tranh chấp Hợp đồng dân sự, Bị đơn có địa chỉ nơi cư trú tại phường PĐ, quận NTL, nay là phường TL, thành phố H, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận NTL, nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – H theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ nhất, Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa ngày 27/8/2025 là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là phù hợp với quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Đại diện Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa (*Có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt*) Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn không yêu cầu phản tố, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tại phiên tòa, Đại diện Nguyên đơn vắng mặt do có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt của đại diện Nguyên đơn ngày 08/9/2025 có nội dung cụ thể như sau:

1. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng trung dài hạn ký ngày 18/11/2016 giữa Bên cho vay: Ngân hàng S, chi nhánh/Phòng giao dịch: TH/XT với Bên vay: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1, đề nghị Tòa án buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 phải trả ngay cho S tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi trong hạn tính đến ngày Tòa án xét xử 09/9/2025 là: **1.499.497.232 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*), gồm có:

- Nợ gốc là: 1.492.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng*);

- Nợ lãi trong hạn là: 7.097.232 đồng (*Bằng chữ: Bảy triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*);

2. Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 tiếp tục phải trả cho S số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/9/2025 cho đến khi ông C và bà C1 trả hết nợ cho S;

3. Trường hợp ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ cho S, cụ thể là: Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu hợp pháp của bên thế chấp tại địa chỉ: Phường PĐ, quận NTL, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TL, thành phố H cấp ngày 25/12/2001 cho hộ gia đình ông Nghiêm Văn S1, thay đổi sau khi cấp GCN quyền sử dụng đất ngày 11/7/2012: Ông Nghiêm Văn C còn được sử dụng riêng 85,1m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài giới hạn bởi các điểm: (1,2,3,D,C,4,5,6,7,1), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số: 02 xã MT, nay là phường TL, thành phố H. Tài sản bảo đảm được ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/11/2016 ký giữa Bên nhận thế chấp: Ngân hàng S chi nhánh TH, PGD XT với Bên thế chấp: Ông Nghiêm Văn C, chứng nhận tại Văn phòng công chứng LV, thành phố H; *Các tài sản gắn liền với Tài sản thế chấp được đầu tư, tạo lập trước và trong thời gian thế chấp; vật phụ của tài sản thế chấp; hoa lợi lợi tức và các quyền tài sản phát sinh từ tài sản thế chấp; tiền, tài sản đền bù, bồi thường thiệt hại, bảo hiểm phát sinh từ Tài sản thế chấp; các quyền khác đối với tài sản thế chấp (nếu có) theo Quy định của Bộ luật Dân sự cũng thuộc Tài sản thế chấp.*

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho S và S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 để thu hồi nợ cho S;

[3.1] Xét Hợp đồng tín dụng trung dài hạn ký ngày 18/11/2016 giữa Bên cho vay: Ngân hàng S, chi nhánh/Phòng giao dịch: TH/XT với Bên vay: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1, thấy: Hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết là Người có thẩm quyền, nội dung và hình thức của Hợp đồng đúng quy định của pháp luật. Các bên đương sự ký kết Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 121 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự và các Điều 90; 91; Điểm a Khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức Tín dụng năm 2010 nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự.

Đối chiếu với nội dung của Hợp đồng tín dụng nêu trên cũng như quá trình thực hiện Hợp đồng, thấy: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 đã vi phạm về thời hạn trả nợ theo thỏa thuận của hai bên tại Điều 6 của Hợp đồng tín dụng nên S khởi kiện ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1, yêu cầu ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 trả nợ S tổng số tiền nợ gốc tính đến ngày Tòa án xét xử 09/9/2025 là: Nợ gốc là: **1.499.497.232 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*) là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của S về việc buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 thanh toán số tiền 7.097.232 đồng (*Bằng chữ: Bảy triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*) nợ lãi trong hạn của Hợp đồng tín dụng nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hai bên thỏa thuận về lãi suất cho vay tại Khoản 1.4 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng như sau:

“1.4.1. Lãi suất vay trong hạn:

1.4.1.1. Lãi suất vay trong hạn: 7.5%/năm, mức lãi suất này được áp dụng đối với các khoản giải ngân phát sinh trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này. Đối với các khoản giải ngân sau thời hạn này, mức lãi suất vay trong hạn được áp dụng theo quy định của Bên A trong từng thời kỳ. Lãi suất vay trong hạn được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể giữa Bên B với Bên A”. Việc S áp dụng lãi suất đối với số tiền nợ gốc theo thỏa thuận của hai Bên trong Hợp đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3.2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/11/2016 ký giữa Bên nhận thế chấp: S chi nhánh TH, PGD XT với Bên thế chấp: Ông Nghiêm Văn C, chứng nhận tại Văn phòng công chứng LV, thành phố H, thấy: Ông Nghiêm Văn C thế chấp tài sản cho bên nhận thế chấp là S, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào Điều 292 và Điều 298 của Bộ luật Dân sự, Điều 6, Điều 7 của Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, thì việc thế chấp tài sản của ông Nghiêm Văn C tại S có hiệu lực kể từ ngày đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai H, chi nhánh quận NTL, xác nhận đăng ký thế chấp là ngày 21/11/2016. Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, thì tài sản của ông Nghiêm Văn C thế chấp để bảo đảm khoản vay của ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 tại S là: Quyền sử dụng toàn bộ phần còn lại của thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TL, thành phố H cấp ngày 25/12/2001 cho hộ gia đình ông Nghiêm Văn S1, thay đổi sau khi cấp GCN quyền sử dụng đất ngày 11/7/2012: Ông Nghiêm Văn C còn được sử dụng riêng 85,1m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài giới hạn bởi các điểm: (1,2,3,D,C,4,5,6,7,1), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số: 02 xã MT, nay là phường TL, thành phố H, do đó, yêu cầu khởi kiện của S đối với

ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho S, thì S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho S, là có căn cứ;

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của S như sau:

1. Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 phải thanh toán cho S tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày Tòa án xét xử 09/9/2025 là: **1.499.497.232 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*) theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 246/2016/HĐTDTDH-CN/S.111702 ký ngày 18/11/2016 giữa Bên cho vay: Ngân hàng S, chi nhánh/Phòng giao dịch: TH/XT với Bên vay: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1, gồm có:

- Nợ gốc là: 1.492.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng*);

- Nợ lãi trong hạn là: 7.097.232 đồng (*Bằng chữ: Bảy triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*);

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử, ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 phải tiếp tục thanh toán cho S tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi ông C và bà C1 trả hết nợ cho S;

Trường hợp ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ cho S là: Quyền sử dụng toàn bộ phần còn lại của thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TL, thành phố H cấp ngày 25/12/2001 cho hộ gia đình ông Nghiêm Văn S1, thay đổi sau khi cấp GCN quyền sử dụng đất ngày 11/7/2012: Ông Nghiêm Văn C còn được sử dụng riêng 85,1m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài giới hạn bởi các điểm: (1,2,3,D,C,4,5,6,7,1), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số: 02 xã MT, nay là phường TL, thành phố H; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 246/2016/HĐTC-BTB/S.111702 ngày 18/11/2016 ký giữa Bên nhận thế chấp: S chi nhánh TH, PGD XT với Bên thế chấp: Ông Nghiêm Văn C, chứng nhận tại Văn phòng công chứng LV, thành phố H;

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn không yêu cầu phản tố, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về ý kiến của Kiểm sát viên đối với việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 là Bị đơn phải liên đới chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm là: 56.985.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng*) do toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn được Tòa án chấp nhận;

Hoàn trả lại số tiền: 30.500.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm, S đã nộp tại Chi cục thi hành án Dân sự quận NTL, nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 4 – H;

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; 150; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 116; 117; 280; Khoản 1 Điều 288; 295; 298; 317; 318; 319; 320 của Bộ luật Dân sự; Điều 90; 91 của Luật các tổ chức Tín dụng;

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Đối với Bị đơn: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1, về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, như sau:

1. Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 phải trả cho S tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi trong hạn tính đến ngày Tòa án xét xử 09/9/2025 là: **1.499.497.232 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*) theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn ký ngày 18/11/2016 giữa Bên cho vay: Ngân hàng S, Chi nhánh/Phòng giao dịch: TH/XT với Bên vay: Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1;

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các Bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho S, S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho S là: Quyền sử dụng toàn bộ phần còn lại của thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TL, thành phố H cấp ngày 25/12/2001 cho hộ gia đình ông Nghiêm Văn S1, thay đổi sau khi cấp GCN quyền sử dụng đất ngày 11/7/2012: Ông Nghiêm Văn C còn được sử dụng riêng 85,1m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài giới hạn bởi các điểm: (1,2,3,D,C,4,5,6,7,1), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số: 02 xã MT, nay là

phường TL, thành phố H (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/11/2016 ký giữa Bên nhận thế chấp: S chi nhánh TH, PGD XT với Bên thế chấp: Ông Nghiêm Văn C, chứng nhận tại Văn phòng công chứng LV, thành phố H);

3. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ của ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1, thì ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho S.

Trường hợp Bản án 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 và 9 Luật thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

4. Về án phí: Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

4.1. Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị C1 phải chịu: 56.985.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm;

4.2. Hoàn trả lại Số tiền: 30.500.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu, năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm, S đã nộp tại Chi cục thi hành án Dân sự quận NTL, thành phố H (Biên lai số 0028505 ngày 22/5/2025), nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 4 – H;

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 4 – H;
- VKSND thành phố H;
- TAND thành phố H;
- Phòng THADS Khu vực 4 – H;
- Lưu HS-VP Tòa án.

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

Đỗ Thị Lệ Thủy