

Bản án số: 04/2026/DS-ST
Ngày 14-01-2026
“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Ngọc An.

Các hội thẩm nhân dân: ông Trần Xuân Giới và ông Nguyễn Văn Huê.

Thư ký phiên tòa: ông Triệu Sinh Thủy, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực - Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thùy, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 431/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2025/QĐST-DS, ngày 26 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 (S3); địa chỉ: số G T, phường C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: bà Ngô Thu H, chức danh: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Huy P, ông Nguyễn Văn V, ông Hoàng Đức C; đều có địa chỉ tại: số A đường B, phường H, tỉnh Quảng Ninh; ông P và ông C có mặt; ông V vắng mặt.

2. Bị đơn: anh Đào Quang T, sinh năm 1981 và chị Ngô Thị H1, sinh năm 1982; đều cư trú tại: tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh; đều vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Vũ Đình S, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị C1 (tên gọi khác: A); địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

3.2 Ông Đặng Đức D, sinh năm 1949; địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

3.3 Anh Đặng Đức H2, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

3.4 Chị Đặng Thị H3, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

3.5 Chị Nguyễn Thị H4, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

3.6 Anh Nguyễn Hữu M, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn A, xã N, thành phố Hải Phòng.

3.7 Anh Nguyễn Hữu S1, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn A, xã N, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Thị H3, chị Nguyễn Thị H4, anh Nguyễn Hữu M, anh Nguyễn Hữu S1 là anh Đặng Đức H2, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh;

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2024 và nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1 ký kết các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn sau:

* Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH –CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018, với các nội dung cơ bản sau: số tiền cho vay là 150.000.000 đồng; thời hạn vay: 84 tháng (đến ngày 11/01/2025); mục đích vay: bù đắp hoàn thiện xây sửa nhà và sắm đồ dùng gia đình; lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 8,6%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ tháng thứ 13, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tiếp theo tối thiểu bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau cao nhất KHCN của S3 tại thời điểm điều chỉnh cộng với (+) biên độ cho vay tối thiểu là: 3,9%/năm; Lãi suất áp dụng với nợ gốc quá hạn: bằng 150% lãi suất vay trong hạn; lãi chậm trả: bằng 10%/năm và được tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; lịch trả nợ gốc: trả trong vòng 84 kỳ (01 tháng/kỳ), trả vào ngày 26 của tháng. Trong 83 kỳ đầu mỗi kỳ trả 1.780.000 đồng vào ngày 26 hằng tháng, kỳ đầu tiên trả vào ngày 26/02/2018, kỳ cuối cùng trả 2.260.000 đồng vào ngày đáo hạn của khoản vay; lịch trả nợ lãi: trả 01 tháng/01 lần, vào ngày 26 hằng tháng.

* Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH –CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018, với các nội dung cơ bản sau: số tiền cho vay là 280.000.000 đồng; thời hạn vay: 96 tháng (đến ngày 08/11/2026); mục đích vay: “Mua đất”; lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 10%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh lần đầu tiên là 12 tháng kể từ ngày giải ngân, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tiếp theo tối thiểu bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cao nhất KHCN của S3 tại thời điểm điều chỉnh cộng với (+) biên độ cho vay tối thiểu là: 3,8%; Lãi suất áp dụng với nợ gốc quá hạn: bằng 150% lãi suất vay trong hạn; lãi chậm trả: bằng 10%/năm và được tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; lịch trả nợ gốc: trả trong vòng 96 kỳ (01 tháng/kỳ), trả vào ngày 26 của tháng. Trong 95 kỳ đầu mỗi kỳ trả 2.900.000 đồng, kỳ đầu tiên trả vào ngày 26/11/2018, kỳ cuối cùng trả 4.500.000 đồng vào ngày đáo hạn của khoản vay; lịch trả nợ lãi: lãi trả cùng với nợ gốc, kỳ cuối cùng trả vào ngày đáo hạn của khoản vay.

Ngày 11/01/2018, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 150.000.000 đồng cho chị Ngô Thị H1 và anh Đào Quang T theo Khế ước nhận nợ số 01-04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018.

Ngày 08/11/2018, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 280.000.000 đồng cho chị Ngô Thị H1 và anh Đào Quang T theo Khế ước nhận nợ số 01-29/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018.

Để đảm bảo khoản vay tại 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng và chị Ngô Thị H1, anh Đào Quang T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 287/2017/HĐTC-CN/SHB.1103055 ngày 30/3/2017, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 76m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất: tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 794657, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 06928, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 14/4/2016; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1; (tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: tính đến ngày 14/01/2026, anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 298.399.105 đồng, cụ thể:

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305: gốc đã trả là 125.984.071 đồng, lãi trong hạn đã trả là 25.553.306 đồng, phí đã trả là 112.134 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305: gốc đã trả là 93.620.000 đồng, lãi trong hạn đã trả là 50.196.049 đồng, phí đã trả là 2.933.545 đồng.

* Tại phiên tòa, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện (đối với lãi phạt và phần yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305), cụ thể Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

Chấm dứt hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S2, Chi nhánh Q, Phòng G và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1.

Anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải trả cho Ngân hàng (tạm tính đến ngày 14/01/2026) số tiền là: 436.441.044 đồng, trong đó: nợ gốc là 210.395.929 đồng, nợ lãi trong hạn là 194.205.671 đồng, nợ lãi quá hạn là 31.839.444 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305; Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305.

Trường hợp anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 76m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48 (được giới hạn bởi các điểm A, E, B, 9, C, D, 12, A theo Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 08/5/2025); địa chỉ thửa đất: tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 794657, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 06928, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 14/4/2016; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 287/2017/HĐTC-CN/SHB.1103055 ngày 30/3/2017 để thu hồi nợ.

Trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: nguyên đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 10.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên.

Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: chi phí thực hiện thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 6.000.000 đồng. Do nguyên đơn yêu cầu và theo quy định của pháp luật nên Ngân hàng tự nguyện chịu chi phí nêu trên.

Ngân hàng rút yêu cầu: đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018 do Hợp đồng đã chấm dứt ngày 11/01/2025 và yêu cầu tính lãi phạt số đối với số tiền là 27.579.680 đồng.

2. Đối với bị đơn anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, các Giấy triệu tập, Thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1 ở tại địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh). Tuy nhiên, anh T và chị H1 không còn cư trú tại địa chỉ trên. Do đó, anh T và chị H1 không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: đề nghị giải quyết theo quy định đối với phần công trình nhà 02 tầng xây dựng lấn sang phần đất của gia đình họ.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật; xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng, phiên tòa sơ thẩm được thực hiện đúng, đầy đủ, đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ của đương sự theo các Điều 70, Điều 71, 73 và Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn thay đổi nơi cư trú, không thông báo cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 biết là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; các Điều 280, 288, 293, 299, 303, 317, 319, 320, 323, 357, 401, 410, khoản 4 Điều 422, Điều 428, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S2, Chi nhánh Q, Phòng G và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1; anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 tiền lãi phạt là 27.579.680 (hai mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi) đồng.

Đối với phần ngôi nhà 02 tầng của anh T và chị H1 xây dựng lấn sang hộ liền kề, anh T và chị H1 có trách nhiệm tháo dỡ phần lấn chiếm đó.

5. Các tài liệu, chứng cứ của vụ án:

* Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 và Khế ước nhận nợ số 01-290 ngày 08/11/2018; Hợp đồng tín dụng trung hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 và Khế ước nhận nợ số 01-04 ngày 11/01/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2017/HĐTC-CN/SHB.110305 ngày 30/3/2017; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-287/2017/HĐTC-CN/SHB.1103.05 ngày 11/01/2018; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL02-287/2017/HĐTC-CN/SHB.1103.05 ngày 08/01/2018; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/3/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 794657; (đều là bản chứng thực); Bảng kê tính lãi chi tiết (bản chính); Quyết định về việc điều chỉnh lãi suất.

* Tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp: không có.

* Tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất, Biên bản xác minh về địa chỉ của bị đơn.

* Các tình tiết sự kiện không phải chứng minh: việc các bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Phụ lục hợp đồng thế chấp đều đã được chứng thực theo quy định; đăng ký giao dịch bảo đảm.

* Nội dung đương sự đã thỏa thuận thống nhất được: không

* Nội dung các đương sự không thống nhất được: toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào các nội dung trình bày, yêu cầu của đương sự; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1 là tranh chấp hợp đồng tín dụng (mục đích vay: “mua đất”, “Bù đắp hoàn thiện xây sửa nhà và mua sắm đồ gia đình”). Nên, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15), điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án được xác định là vụ án dân sự; bị đơn có nơi cư trú tại tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh), nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh).

[1.2] Về xác định đương sự, việc tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt đương sự.

* Về xác định đương sự trong vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 khởi kiện anh Đào Quang Tiến, chị Ngô Thị H1. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn trong vụ án được xác định là Ngân hàng Thương mại cổ phần S2; bị đơn trong vụ án được xác định là anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1.

Quá trình Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: ngôi nhà 02 tầng của anh T và chị H1 xây dựng lấn sang thửa đất số 10, tờ bản đồ số 48 thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Đức D và bà Nguyễn Thị K (bà K đã chết tháng 2 năm 2023); bà K có 04 con bao gồm: 02 con chung (Đặng Đức H2, Đặng Thị H3) với ông Đặng Đức D và 03 con riêng (Nguyễn Thị H4, Nguyễn Hữu M, Nguyễn Hữu S1). Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án đưa ông D, anh H2, chị H3, chị H4, anh M và anh S1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, ngôi nhà 02 tầng và một phần sân còn xây lấn sang thửa đất số 20, tờ bản đồ số 48 thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Đình S và bà Nguyễn Thị C1 (tên gọi khác: A). Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án đưa ông S và bà C1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Mặc dù quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định được có 11,2m² là sân gạch (không phải công trình kiên cố) trước cửa nhà anh T, chị H1 (không thuộc phần đất của anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); hơn nữa, Ngân hàng cũng không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích này. Do đó, không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân phường H và chủ sử dụng đất của thửa số 21, tờ bản đồ số 48 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Về việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1 đều thể hiện địa chỉ của chị Ngô Thị H1 ở tại tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh); khi ký kết hợp đồng tín dụng số 290 ngày 08/11/2018 và Hợp đồng thế chấp số 287 ngày 30/3/2017 thì địa chỉ của anh Đào Quang T ghi trên Hợp đồng là ở tại khu tập thể Lữ đoàn 170, V H (phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh); khi ký kết hợp đồng tín dụng số 04 ngày 11/01/2018, thì địa chỉ của anh T ghi trên hợp đồng là ở tại tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh. Tại Đơn khởi kiện Ngân hàng đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện theo địa chỉ ghi trong hợp đồng. Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh) tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án thì không thực hiện được do anh T và chị H1 đã không còn sinh sống tại địa chỉ nêu trên nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết về nơi cư trú mới của anh T, chị H1. Ngày 21/01/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã xác minh tại địa phương ghi nhận nội dung như sau: “*Anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 không có mặt tại địa phương khoảng 05 năm nay*”. Ngoài ra, Lữ đoàn 170, V H cung cấp cho Tòa án nội dung sau: anh Đào Quang T, sinh ngày

06/4/1981, có chứng minh quân đội số 32A003005880 đã từng công tác tại Lữ đoàn 170 trong thời gian từ tháng 01/2003 đến ngày 31/5/2019; anh Đào Quang T đã được Quân đội giải quyết phục viên và các chế độ chính sách đầy đủ từ ngày 01/6/2019; Lữ đoàn 170 không còn quản lý và không liên quan đến anh Đào Quang Tiến.

Căn cứ khoản 3 Điều 40 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trong trường hợp này anh T và chị H1 được coi là cô tình giấu địa chỉ và Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh) giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đảm bảo quy định của pháp luật.

Tòa án đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai và thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đảm bảo quy định tại Điều 179 và Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với toàn bộ văn bản tố tụng cần tổng đạt cho bị đơn anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 theo quy định.

Ngoài ra, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng họ vắng mặt tại phiên tòa.

Do vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về giao dịch tín dụng:

Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1 ký kết các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại mục 1 Phần Nội dung vụ án là đúng.

Theo đó, Ngân hàng đã cho anh T, chị H1 vay tổng số tiền là 430.000.000 (theo Khế ước nhận nợ số 01-04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018; Khế ước nhận nợ số 01-290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018). Về lãi suất áp dụng đối với khoản vay, các kỳ trả gốc, lãi như nguyên đơn đã trình bày tại mục 1 Phần Nội dung vụ án là đúng.

[2.2] Về giao dịch thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay tại các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018; Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018, Ngân hàng và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1 đã ký kết: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2017/HĐTC-CN/SHB.110305 ngày 30/3/2017, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng 76m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất: tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 794657, sổ vào sổ cấp

giấy chứng nhận số: CH 06928, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 14/4/2016; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1.

Việc các bên ký kết Hợp đồng thế chấp nêu trên là tự nguyện, được công chứng tại Tổ chức hành nghề Công chứng; hợp đồng thế chấp đã được ký tên bởi những người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1). Tài sản thế chấp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm. Như vậy, Hợp đồng thế chấp đã đảm bảo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự; điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định số 42/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng.

Đến nay, anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 298.399.105 đồng, cụ thể:

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305: gốc đã trả là 125.984.071 đồng, lãi trong hạn đã trả là 25.553.303 đồng, phí đã trả là 112.134 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305: gốc đã trả là 93.620.000 đồng, lãi trong hạn đã trả là 50.196.049 đồng, phí đã trả là 2.933.545 đồng.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S2.

[2.4.1] Đối với yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên cấm dứt hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S2, Chi nhánh Q, Phòng G và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1. Về yêu cầu này, Hội đồng xét xử xét thấy: thời hạn của Hợp đồng tín dụng số 290 là 96 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày Ngân hàng giải ngân vốn đầu tiên (ngày 08/11/2018); đến ngày 08/11/2026 Hợp đồng tín dụng trên hết hiệu lực. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 422, Điều 428 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S2, Chi nhánh Q, Phòng G và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1, lý do là vì Hợp đồng đã chấm dứt hiệu lực ngày 11/01/2025. Do đó, căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.4.2] Đối với yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, lãi phạt của Ngân hàng:

Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018; Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/01/2026), anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 436.441.044 (bốn trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, không trăm bốn mươi bốn) đồng, bao gồm: nợ gốc là 210.395.929 (hai trăm mười triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn, chín trăm hai mươi chín) đồng, nợ lãi trong hạn là 194.205.671 (một trăm chín mươi tư triệu, hai trăm linh năm nghìn, sáu trăm bảy mươi một) đồng, nợ lãi quá hạn là 31.839.444 (ba mươi một triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn) đồng, cụ thể:

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/01/2026), anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 84.334.523 (tám mươi tư triệu, ba trăm ba mươi tư nghìn, năm trăm hai mươi ba) đồng, bao gồm: nợ gốc là: 24.015.929 (hai mươi tư triệu, không trăm mười lăm nghìn, chín trăm hai mươi chín) đồng, nợ lãi trong hạn là 53.203.639 (năm mươi ba triệu, hai trăm linh ba nghìn, sáu trăm ba mươi chín) đồng, nợ lãi quá hạn là 7.114.955 (bảy triệu, một trăm mười bốn nghìn, chín trăm năm mươi lăm) đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/01/2026), anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 352.106.521 (ba trăm năm mươi hai triệu, một trăm linh sáu nghìn, năm trăm hai mươi một) đồng, bao gồm: nợ gốc là: 186.380.000 (một trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm tám mươi nghìn) đồng, nợ lãi trong hạn là 141.002.032 (một trăm bốn mươi một triệu, không trăm linh hai nghìn, không trăm ba mươi hai) đồng, nợ lãi quá hạn là 24.724.489 (hai mươi tư triệu, bảy trăm hai mươi tư nghìn, bốn trăm tám mươi chín) đồng.

Mức lãi suất áp dụng và cách tính lãi (theo bảng kê tính lãi chi tiết) đảm bảo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu về lãi phạt: tại Đơn khởi kiện ngày 26/11/2024, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh T và chị Hoàn T1 cho ngân hàng tiền lãi phạt số tiền là 27.579.680 (hai mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi) đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu này, không tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu về lãi phạt nêu trên của nguyên đơn.

[2.4.3] Đối với yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2017/HĐTC-CN/SHB.110305 ngày 30/3/2017 trong trường hợp anh Đào Quang Tiến và chị Ngô Thị H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng:

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2017/HĐTC-CN/SHB.110305 ngày 30/3/2017 thì tài sản bảo đảm bao gồm quyền sử dụng 76m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất: tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 794657, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 06928, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 14/4/2016. Theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì tài sản thế chấp chỉ có quyền sử dụng 76m² đất; ngày 31/3/2017, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất.

Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/12/2021, tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) là đảm bảo quy định như đã phân tích tại mục [2.2] phần Nhận định của Tòa án.

Quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại, xác định: một phần ngôi nhà 02 tầng xây lán sang thửa đất giáp ranh, cụ thể: 34,2m² (bao gồm 29m² nhà kiên cố và 5,2m² tường rào và sân gạch) xây lán sang thửa đất số 10, tờ bản đồ số 48 (ký hiệu S4, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 16, 15, B, A, 14, 1); một phần (2,3m²) ngôi nhà 02 tầng xây lán sang thửa đất số 20 tờ bản đồ số 48 (ký hiệu S3, được giới hạn bởi các điểm 12, 13, 14, A, 12); phần sân tường gạch trước nhà có diện tích xây dựng (bao gồm 11,2m², ký hiệu S5, S6, S7), cụ thể: S5 = 1,1 m² (được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 17, 16, 4); S6 = 7,3m² (được giới hạn bởi các điểm 6, 7, 8, 15, 16, 17, 6); S7 = 2,8m² (được giới hạn bởi các điểm (8, 9, B, 15, 8).

Tại Hợp đồng thế chấp số 287 ngày 30/3/2017: hai bên đều thống nhất tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng 76m² đất và tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên.

Điều 296 Bộ luật Dân sự quy định “*Khi thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Về nguyên tắc “Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện”. Đây là nguyên tắc cơ bản (Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự). Yêu cầu của ngân hàng là “Xử lý tài sản”, không phải “Buộc tháo dỡ công trình vi phạm”. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều chỉ đề nghị Tòa án giải quyết phần nhà xây lán đó theo quy định của pháp luật. Do đó, nếu Tòa án tuyên anh T và chị H1 có trách nhiệm tháo dỡ phần công trình xây lán sang đất của hộ liền kề mà không có yêu cầu thì đã vượt quá yêu cầu khởi kiện vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Tòa án có trách nhiệm bảo vệ công lý, bảo vệ quyền con người, quyền công dân, bảo vệ chế độ xã hội chủ nghĩa, bảo vệ lợi ích của nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, cơ quan, tổ chức*”. Việc một công trình xây dựng trái phép, lấn chiếm đất hợp pháp của người khác. Nên dù những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu cụ thể thì Tòa án có trách nhiệm chỉ ra và buộc khắc phục hậu quả của hành vi vi phạm pháp luật đó để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, về tính khả thi của việc thi hành án: Cơ quan thi hành án không thể thi hành bản án của Tòa án nếu tài sản đó có phần xây lấn sang nhà liền kề không được xử lý. Việc tháo dỡ phần vi phạm là bước tiên quyết để tạo ra một tài sản sạch (chỉ còn phần hợp pháp) để Cơ quan thi hành án dân sự đưa tài sản đó ra thi hành án “bán đấu giá” khi có yêu cầu của người được thi hành án.

Hơn nữa, nếu Tòa án chỉ xử lý phần hợp pháp mà bỏ qua phần vi phạm sẽ tạo tiền lệ xấu trong các giao dịch liên quan đến tài sản thế chấp (có thể thế chấp cả phần vi phạm).

Do vậy, căn cứ vào Điều 299, Điều 303, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự, trong trường hợp anh Đào Quang Tiến, chị Ngô Thị H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 76m² đất (được giới hạn bởi các điểm A, B, 9, C, D, 12, A) theo Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 08/5/2025 và một phần ngôi nhà 02 tầng (được giới hạn bởi các điểm A, B, 9, 10, 11, 12, A) gắn liền với quyền sử dụng 42m² đất (được giới hạn bởi các điểm A, B, 9, 10, 11, 12, A) thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48 nêu trên để thu hồi nợ.

Anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 có trách nhiệm phá dỡ tài sản gắn liền với đất do anh T và chị H1 xây dựng lấn sang các thửa đất khác, cụ thể: một phần ngôi nhà 02 tầng diện tích 34,2m² (bao gồm 29m² nhà kiên cố và 5,2m² tường rào và sân gạch) xây lấn sang thửa đất số 10, tờ bản đồ số 48 (ký hiệu S4, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 16, 15, B, A, 14, 1); một phần (2,3m²) ngôi nhà 02 tầng xây lấn sang thửa đất số 20 tờ bản đồ số 48 (ký hiệu S3, được giới hạn bởi các điểm 12, 13, 14, A, 12); phần sân tường gạch trước nhà có diện tích xây dựng (bao gồm 11,2m² ký hiệu S5, S6, S7), cụ thể: S5 = 1,1 m² (được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 17, 16, 4); S6 = 7,3m² (được giới hạn bởi các điểm 6, 7, 8, 15, 16, 17, 6); S7 = 2,8m² (được giới hạn bởi các điểm (8, 9, B, 15, 8).

[2.4.4] Đối với yêu cầu: trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2. Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu) đồng, Ngân hàng đã nộp đủ. Đến nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết: bị đơn anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu) đồng cho Ngân hàng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên căn cứ khoản 1 Điều 157 thì bị đơn anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên và có nghĩa vụ liên đới hoàn trả 10.000.000 (mười triệu) đồng cho Ngân hàng.

[4] Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: chi phí thực hiện thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 6.000.000 (sáu triệu) đồng. Ngân hàng là người yêu cầu Tòa án thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Nên, căn cứ khoản 2 Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Ngân hàng phải chịu chi phí nêu trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, xử lý tiền tạm ứng án phí: vì anh Đào Quang Tiên và chị Ngô Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 số tiền là 436.441.044 (bốn trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, không trăm bốn mươi bốn) đồng. Nên căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án thì anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải chịu 21.457.642 (hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi hai) đồng án phí.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.458.000 (mười triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001573 ngày 27/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng Thi hành án sự khu vực 1 – Quảng Ninh).

[6] Về quyền kháng cáo: các đương sự, người đại diện hợp pháp có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15), điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 180, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố

tụng dân sự; Điều 40, Điều 116, 280, 288, 293, 298, 299, 303, 317, 319, 320, khoản 7 Điều 323, Điều 357, 401, 410, khoản 4 Điều 422, Điều 428, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; điểm a, d khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S2:

1.1 Chấm dứt hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S2, Chi nhánh Q, Phòng G và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1.

1.2 Anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 (tạm tính đến hết ngày 14/01/2026) tổng số tiền là 436.441.044 (bốn trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, không trăm bốn mươi bốn) đồng; bao gồm: nợ gốc là 210.395.929 (hai trăm mười triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn, chín trăm hai mươi chín) đồng; nợ lãi trong hạn là 194.205.671 (một trăm chín mươi tư triệu, hai trăm linh năm nghìn, sáu trăm bảy mươi một) đồng; nợ lãi quá hạn là 31.839.444 (ba mươi một triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn) đồng; trong đó:

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018, anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 tổng số tiền là 84.334.523 (tám mươi tư triệu, ba trăm ba mươi tư nghìn, năm trăm hai mươi ba) đồng; bao gồm: nợ gốc là 24.015.929 (hai mươi tư triệu, không trăm mười lăm nghìn, chín trăm hai mươi chín) đồng; nợ lãi trong hạn là 53.203.639 (năm mươi ba triệu, hai trăm linh ba nghìn, sáu trăm ba mươi chín) đồng; nợ lãi quá hạn là 7.114.955 (bảy triệu, một trăm mười bốn nghìn, chín trăm năm mươi lăm) đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018, anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 tổng số tiền là 352.106.521 (ba trăm năm mươi hai triệu, một trăm linh sáu nghìn, năm trăm hai mươi một) đồng; bao gồm: nợ gốc là 186.380.000 (một trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm tám mươi nghìn) đồng; nợ lãi trong hạn là 141.002.032 (một trăm bốn mươi một triệu, không trăm linh hai nghìn, không trăm ba mươi hai) đồng; nợ lãi quá hạn là 24.724.489 (hai mươi tư triệu, bảy trăm hai mươi tư nghìn, bốn trăm tám mươi chín) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/01/2026) cho đến khi thi hành án xong, anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất **quá hạn** đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng trung hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018, Hợp đồng tín dụng trung hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S2, Chi nhánh Q, Phòng G và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

1.3 Trường hợp anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: quyền sử dụng 76m² đất được giới hạn bởi các điểm A, B, 9, C, D, 12, A; tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ C, khu A, phường H, tỉnh Quảng Ninh) và phần ngôi nhà (ký hiệu S1 = 42m², được giới hạn bởi các điểm A, B, 9, 10, 11, 12, A) gắn liền với đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CB 794657; sổ vào sổ cấp GCN: CH06928, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 14/4/2016; tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2017/HĐTC-CN/SHB.110305 ngày 30/3/2017, giữa Ngân hàng S2 – Chi nhánh Q – Phòng G và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1.

Anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 có trách nhiệm phá dỡ phần công trình gắn liền với đất ký hiệu S3 = 2,3m² (được giới hạn bởi các điểm 12, 13, 14, A, 12); S4 = 34,2m² (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 16, 15, B, A, 14, 1); S5 = 1,1 m² (được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 17, 16, 4); S6 = 7,3m² (được giới hạn bởi các điểm 6, 7, 8, 15, 16, 17, 6); S7 = 2,8m² (được giới hạn bởi các điểm (8, 9, B, 15, 8).

(Giới hạn, vị trí, kích thước thửa đất, tài sản gắn liền với đất, công trình phá dỡ có sơ đồ kèm theo).

1.4 Trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 thì anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018; Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 290/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 08/11/2018.

1.5 Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.110305 ngày 11/01/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S2, Chi nhánh Q, Phòng G và anh Đào Quang T, chị Ngô Thị H1; anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 tiền lãi phạt là 27.579.680 (hai mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi) đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3.2 Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 phải chịu 6.000.000 (sáu triệu) đồng, Ngân hàng đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, xử lý tạm ứng án phí: anh Đào Quang T và chị Ngô Thị H1 phải nộp 21.457.642 (hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi hai) đồng án phí.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 tạm ứng án phí đã nộp là: 10.458.000 (mười triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001573 ngày 27/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng Thi hành án sự khu vực 1 – Quảng Ninh).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

6. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND KV 1 – QN;
- Thi hành án DS tỉnh QN;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp;
- Lưu.

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

Phạm Ngọc An