TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2025/DS-ST
Ngày: 31-7-2025
"*V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Thực

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đình Huận

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quang Hoà - Kiểm sát viên

Trong các ngày 03 tháng 6 và ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2024/TLST-TCDS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXXST-DS, ngày 22/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á; địa chỉ: Số 442 - N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Số 442 - N, P 5, Q 3, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng Quản lý nợ

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Ngọc T - Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ (văn bản ủy quyền số 394/UQ-QLN.24 ngày 05/10/2024); địa chỉ: Số 188 - đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (trước đây là: Số 188 - đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức T và bà Phan Thị H; cùng địa chỉ: thôn P, xã Q, tỉnh Quảng Trị (trước đây là: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình). Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Xuân T; địa chỉ: thôn P, xã Q, tỉnh Quảng Trị (trước đây là: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp và hòa giải, cũng như tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP Á đã ký kết với ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BDN.CN.180.191018 ngày 19/10/2018 và Hợp đồng cấp tín dụng số BDN.CN.152.191018 ngày 19/10/2018 với tổng số tiền là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất trong hạn: 9,8%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 4,7%/năm + X; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm; mục đích vay: Xây dựng/sửa chữa nhà - Xây nhà - Cho vay để xây nhà ở chính chủ tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 12 tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Ngân hàng TMCP Á đã tiếp tục ký kết với ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BDN.CN.1504.180322 ngày 21/3/2022 và Hợp đồng cấp tín dụng số BDN.CN.1503.180322 ngày 21/3/2022 với tổng số tiền là: 1.750.000.000 (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay: 24 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng này; Lãi suất trong hạn: 11,50%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3,00%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh đại lý bia, nước giải khát, buôn bán các mặt hàng tạp hóa,...

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 12, tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số BDN.BĐCN.321.010218 ngày 02/02/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BDN.BĐCN.321.010218/SĐBS-01 ngày 13/7/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BDN.BĐCN.321.010218/SĐBS-02 ngày 19/10/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ACB. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, thì: Ngày 17/9/2023, Ngân hàng ACB đã chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ dư nợ gốc chưa thanh toán của

khế ước nhận nợ số 03 (tài khoản vay số 391656399) (do khoản vay đáo hạn). Ngày 18/11/2023, Ngân hàng ACB ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với khế ước nhận nợ số 03 (tài khoản vay số 271142009). Ngân hàng đã rất nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện trả nợ, nhưng ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H vẫn không thực hiện. Tính đến ngày 31/7/2025, ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H còn nợ tại Ngân hàng tổng số tiền là 3.465.141.390 đồng, trong đó: số tiền nợ gốc là 2.483.058.306 đồng, nợ lãi trong hạn là 64.962.247 đồng, nợ lãi quá hạn là 860.733.737 đồng và phạt chậm trả lãi là 56.387.100 đồng. Đại diện Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết, buộc ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ số tiền nợ trên cho Ngân hàng; ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB kể từ sau ngày 31/7/2025 đến ngày trả hết nợ. Nếu ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ: quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Đức T. Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại bản tự khai bị đơn ông Nguyễn Đức T trình bày: Ngày 19/10/2018, vợ chồng ông có ký kết Hợp đồng tín dụng vay tại Ngân hàng TMCP Á Chi nhánh B với số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, mục đích cho vay là xây nhà, sửa chữa nhà, thời hạn cho vay là 120 tháng. Ngày 21/3/2022, vợ chồng ông tiếp tục ký kết Hợp đồng tín dụng vay tại Ngân hàng TMCP Á Chi nhánh B với số tiền là 1.750.000.000 đồng với lãi suất vay quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Quá trình thực hiện hợp đồng đã thanh toán được một khoản tiền cho Ngân hàng. Sau đó ông bị bắt giam nên không thanh toán được cho Ngân hàng. Ngân hàng khởi kiện buộc vợ chồng ông phải thanh toán tiền nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ông cũng đồng ý.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp và hòa giải, bị đơn bà Phan Thị H trình bày: Ngày 19/10/2018, vợ chồng bà có vay tại Ngân hàng TMCP Á Chi nhánh B với số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, mục đích cho vay là xây nhà, sửa chữa nhà, thời hạn cho vay là 120 tháng. Ngày 21/3/2022, vợ chồng bà tiếp tục vay tại Ngân hàng TMCP Á Chi nhánh B

với số tiền là 1.750.000.000 đồng với lãi suất vay quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Nay Ngân hàng khởi kiện buộc vợ chồng bà phải thanh toán số tiền tính đến ngày 25/12/2024 với tổng số tiền 3.156.176.097 đồng, trong đó: số tiền nợ gốc là: 2.483.058.306 đồng, nợ lãi trong hạn là: 64.962.247 đồng, nợ lãi quá hạn là: 575.422.614 đồng và phí phạt là 32.732.930 đồng, do hiện tại chồng bà là ông Nguyễn Đức T đang bị tạm giam nên một mình bà không đủ khả năng chi trả nợ. Mong Ngân hàng tạo điều kiện về mặt thời gian để thu xếp trả nợ.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Xuân T trình bày: Ngôi nhà 01 tầng xây dựng trên thửa đất số 610, tờ bản đồ số 12 tại thôn P, xã Q, tỉnh Quảng Trị (trước đây là: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình) được xây dựng từ đầu năm 2021, đến ngày 09/8/2021 thì hoàn thành và đưa vào sử dụng. Nguồn gốc hình thành căn nhà, tiền xây dựng ngôi nhà là của ông và một phần của các anh em bỏ vào. Mục đích xây dựng ngôi nhà là cho ông T ở, dùng làm từ đường, thờ ông bà, tổ tiên. Ngôi nhà chưa đăng ký quyền sở hữu. Hiện tại, ngôi nhà này thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông T. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì ông T có nguyện vọng giành quyền ưu tiên được mua, nhận chuyển nhượng.

** Đại diện VKSND khu vực 3 phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đại diện nguyên đơn đã tuân theo pháp luật tố tụng. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Xuân T

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 299, 317, 318, 320, 323, 357, 401, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" đối với bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H.

Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền nợ là 3.465.141.390 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 2.483.058.306 đồng, tiền nợ lãi, phạt chậm trả lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 31/7/2025) là 982.083.084 đồng và phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong tiền nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 610, tờ bản đồ số 12, tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn P, xã Q, tỉnh Quảng Trị) để bảo đảm thu hồi nợ. Trong trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải chịu tiền chi phí tố tụng và phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách nhà nước. Ngân hàng TMCP Á được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Giữa Ngân hàng TMCP Á với ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H đã ký kết Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ. Do ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án đòi số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh. Vì vậy, xác định đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị) theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H, ông Nguyễn Xuân T đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Xuân T.

[2] Về nội dung tranh chấp, yêu cầu của đương sự:

[2.1] Ngân hàng TMCP Á với ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H đã ký kết: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BDN.CN.180.191018 ngày 19/10/2018; Hợp đồng cấp tín dụng số BDN.CN.152.191018 ngày 19/10/2018 với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn vay 120 tháng; Lãi suất trong hạn 9,8%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Ngày 21/3/2022, Ngân hàng TMCP Á với ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H tiếp tục ký kết Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BDN.CN.1504.180322;

Hợp đồng tín dụng số BDN.CN.1503.180322 ngày 21/3/2022 với tổng số tiền là 1.750.000.000 (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay 24 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng này; Lãi suất trong hạn 11,50%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

[2.2] Tài sản bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 12, tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BDN.BĐCN.321.010218 ngày 02/02/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BDN.BĐCN.321.010218/SĐBS-01 ngày 13/7/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BDN.BĐCN.321.010218/SĐBS-02 ngày 19/10/2018.

[2.3] Trên cơ sở Thoả thuận, Hợp đồng ký kết, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H vay như thỏa thuận. Như vậy, Thoả thuận, Hợp đồng ký kết giữa hai bên có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp pháp, có hiệu lực thi hành, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, bên vay ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H chỉ mới thanh toán được cho Ngân hàng một phần tiền nợ gốc và tiền lãi. Đã không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc, tiền lãi theo khoản vay ký kết, đã vi phạm cam kết, vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi, vi phạm thời hạn thanh toán, khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 31/7/2025), ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H còn nợ Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền là 3.465.141.390 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 2.483.058.306 đồng, tiền nợ lãi, phạt là 982.083.084 đồng. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bên vay phải có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nợ cho Ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ.

[2.4] Đối với ý kiến, đề nghị của bị đơn: Bị đơn thừa nhận về khoản vay, khoản tiền đã trả và khoản nợ và đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về mặt thời gian để thanh toán khoản tiền nợ. Tuy nhiên, yêu cầu, đề nghị này không được phía Ngân hàng đồng ý, chấp thuận. Bị đơn đề nghị xem xét yêu cầu, nhưng không có phương án, biện pháp thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng.

[2.5] Xét ý kiến, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguồn gốc hình thành căn nhà 01 tầng nằm trên thửa đất số 610, tờ bản đồ số 12 tại thôn P, xã Q, tỉnh Quảng Trị (trước đây là: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình) là do ông Nguyễn Xuân T là anh trai của bị đơn ông Nguyễn Đức T xây dựng, được đưa vào sử dụng năm 2021. Mục đích xây dựng ngôi nhà là để cho ông T ở, đồng

thời dùng để làm từ đường, thờ phụng ông bà, tổ tiên. Ngôi nhà chưa đăng ký quyền sở hữu nhưng thuộc quyền sở hữu, quản lý và sử dụng của ông T. Ông T có nhu cầu, trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì giành quyền ưu tiên cho ông T được mua, nhận chuyển nhượng. Do vậy, khi xử lý tài sản thế chấp thì dành quyền ưu tiên cho ông Nguyễn Xuân T mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu. Ông Nguyễn Xuân T không có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng thì khi xử lý tài sản phải định giá giá trị căn nhà của ông T và trả cho ông T giá trị nhà.

[3] Xét quan điểm, đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng tạm thu của nguyên đơn là 5.000.000 đồng. Qúa trình giải quyết vụ án số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.300.000 đồng, còn lại 700.000 đồng. Đối với số tiền còn lại 700.000 đồng đã được giao trả lại cho nguyên đơn. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu 4.300.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.300.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 299, 317, 318, 320, 323, 325, 401, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" đối với bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H.

Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền nợ là 3.465.141.390 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 2.483.058.306 đồng, tiền nợ lãi, phạt chậm trả lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 31/7/2025) là 982.083.084 đồng.

"Kể từ ngày tiếp theo của ngày 31/7/2025, 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. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay".

Trường hợp ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 610, tờ bản đồ số 12, được UBND huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 842130, số vào sổ cấp GCN: CH01146, ngày 18/7/2014 mang tên ông Nguyễn Đức T tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn P, xã Q, tỉnh Quảng Trị) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BDN.BĐCN.321.010218 ngày 02/02/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BDN.BĐCN.321.010218/SĐBS-01 ngày 13/7/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BDN.BĐCN.321.010218/SĐBS-02 ngày 19/10/2018 để bảo đảm thu hồi nợ.

Trong trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng. Khi xử lý tài sản để thu hồi nợ thì Ngân hàng hoặc ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải phá bỏ phần lấn chiếm, xây dựng ngoài giấy chứng nhận QSDĐ (có vị trí, diện tích, chiều dài cạnh theo sơ đồ đo vẽ kèm theo). Khi xử lý tài sản thế chấp thì dành quyền ưu tiên cho ông Nguyễn Xuân T mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu. Ông Nguyễn Xuân T không có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng thì khi xử lý tài sản phải định giá giá trị căn nhà của ông T và trả cho ông T giá trị nhà.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Á số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.300.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị H phải chịu 101.302.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách nhà nước.

3.2. Ngân hàng TMCP Á được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.472.000 đồng theo biên lai thu số 0002023 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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".

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. 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 bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND khu vực 3;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Ngọc Thực