

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ THÁI HÒA  
TỈNH NGHỆ AN

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST

Ngày: 15/5/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín  
dụng; Hợp đồng thế chấp”*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THÁI HÒA

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Diên.

*Các Hội thẩm nhân dân :* 1. Bà Nguyễn Thị Nguyệt.  
2. Bà Vũ Thị Huyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị An - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An, xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 08/2021/TLST- KDTM ngày 07 tháng 4 năm 2021, về “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 01/2025/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ trụ sở: Tháp B1, C H, H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh S - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P

Địa chỉ: Số D, đường T, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An.

Theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 963/QĐ.BIDV ngày 25/10/2021, của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ.

Người được ủy quyền lại: Ông Lưu Song T1 - Chức vụ: Trưởng phòng quản lý khách hàng cá nhân - Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P (có mặt).

(Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng và thi hành án dân sự số: 561/QĐ-BIDV.PQ ngày 19/7/2023).

*2. Bị đơn:* Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1959.

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961.

Đều cư trú: Xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (đều vắng mặt).

*3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Nguyễn Trung H2, sinh năm 1984.

Nơi cư trú: Xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (có mặt).

+ Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1989.

Nơi ĐKKHKT: Xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).  
 + Anh Nguyễn Trung H4, sinh năm 1993.  
 Nơi cư trú: Xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).  
 + Chị Nguyễn Thị H5, sinh năm 1991.  
 Nơi ĐKKHKT: Xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).  
 + Chị Nguyễn Thị Thu H6, sinh năm 1983.  
 Nơi ĐKKHKT trước khi chuyển đi nơi khác: Xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).  
 Chị Nguyễn Thị H7, sinh năm 1982.  
 Nơi ĐKKHKT trước khi chuyển đi nơi khác: Xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).  
 + Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1990.  
 Nơi cư trú: Xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).  
 + Ông Tăng Văn B, sinh năm 1964.  
 Bà Trần Thị C, sinh năm 1959.  
 Địa cư trú: Xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (đều vắng mặt).  
 Anh Lại Văn M, sinh năm 1979.  
 Nơi cư trú: Xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).  
 + Ông Lại Văn V, sinh năm 1963.  
 Nơi cư trú: Xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Do có nhu cầu vay vốn để sản xuất kinh doanh nên ngày 31/08/2017, ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/812727/HDTD để vay vốn của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P với hạn mức cấp là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức, ngày 31/08/2017 Ngân hàng đã ký các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2017/812727/HDTD ngày 31/8/2017 ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 rút vốn vay số tiền 3.035.900.000 đồng (ba tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm nghìn đồng) thời hạn vay 5 tháng từ ngày 30/08/2017 đến ngày 30/01/2018; lãi suất vay trong hạn 7,5%/năm trong ½ thời gian vay vốn đầu tiên, sau ½ thời gian vay vốn thì áp dụng mức lãi suất thông thường của Chi nhánh B1 theo từng thời kỳ; ngày điều chỉnh lãi suất là ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả được áp dụng theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ phù hợp với quy định của pháp luật và hướng dẫn của Ngân hàng N2; lãi suất được trả theo định kỳ hành quý tính từ ngày 30/8/2017; lịch trả nợ gốc được trả vào ngày 30/01/2018.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2017/812727/HDTD ngày 01/9/2017 ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 rút vốn vay số tiền 3.300.000.000 đồng (ba tỷ, ba trăm triệu đồng) thời hạn 5 tháng từ ngày 01/9/2017 đến ngày

01/02/2018; lãi suất vay trong hạn 7,5%/năm trong  $\frac{1}{2}$  thời gian vay vốn đầu tiên, sau  $\frac{1}{2}$  thời gian vay vốn thì áp dụng mức lãi suất thông thường của Chi nhánh B1 theo từng thời kỳ; ngày điều chỉnh lãi suất là ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả được áp dụng theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ phù hợp với quy định của pháp luật và hướng dẫn của Ngân hàng N2; lãi suất được trả theo định kỳ hàng quý tính từ ngày 01/9/2017; lịch trả nợ gốc được trả vào ngày 01/02/2018. Tổng cả hai hợp đồng tín dụng cụ thể, Ngân hàng đã giải ngân cho ông H, bà H1 tổng số tiền là 6.335.900.000 đồng (sáu tỷ, ba trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm nghìn đồng).

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên gồm:

- 01 nhà điều hành cấp 4, diện tích xây dựng 96,05m<sup>2</sup> và công trình phụ liên kề; Sân có mái che trước nhà điều hành diện tích 91m<sup>2</sup>; nhà xưởng, kho để bột diện tích 860m<sup>2</sup>; ao chứa bã sắn chiều dài 45m, rộng 10m, sâu 02m; ao chứa vỏ lụa dài 30m, rộng 10m, sâu 02m; ao chứa nước thải cấp 1 dài 70m, rộng 40m, sâu 5m; ao chứa nước thải cấp 2 dài 70m, rộng 40m, sâu 5m; Bể bioga dài 70m, rộng 50m, sâu 7m; Sân chứa nguyên liệu diện tích 600m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 701047; sổ vào sổ cấp GCN: CH 00023 do UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/07/2013 cho ông Nguyễn Trung H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N.

- Dây chuyền máy móc thiết bị tại cơ sở sản xuất tinh bột sắn của ông Nguyễn Trung H gồm: Hệ thống dây chuyền máy nghiền; Hệ thống dây chuyền tách bã, mù; Hệ thống dây chuyền tách nước; Hệ thống dây chuyền sấy tinh bột sắn; Hệ thống lò đốt cấp nhiệt; Trạm biến áp 320 KVA và đường dây 35 KV; Trạm biến áp 500 KVA – 10(35)/0,4KV; Máy xúc lật AOLITE 928; Máy xúc lật HJ918; Trạm cân 80 tấn Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đã được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 25/8/2017;

- Quyền sử dụng đất Thửa đất số: 561.06 (thửa đất mới: 294), tờ bản đồ số: 8 (tờ bản đồ mới: 23), diện tích 150m<sup>2</sup> (diện tích sử dụng thực tế 181,0m<sup>2</sup>) tại xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An) đã được UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/.... Tài sản gắn liền với đất là nhà ở kết cấu 02 tầng được ông H, bà H1 xây dựng năm 2009 (hiện nay là nhà 03 tầng) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 đã được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 21/9/2015 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T theo quy định.

- 01 xe ô tô con 05 chỗ nhãn hiệu KIA theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đã được công chứng tại Văn phòng C1.

Quá trình thực hiện hợp đồng cụ thể số 01.01/2017/812727/HDTD ngày 31/8/2017, thì ngày 30/01/2018 ông H, bà H1 đã trả được 59.100.000 đồng (năm

mười chín triệu, một trăm nghìn đồng) tiền lãi. Tuy nhiên khi hết thời hạn vay ông H, bà H1 đã không trả nợ gốc và nợ lãi còn lại cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, yêu cầu ông H, bà H1 tắt toán khoản vay nhưng ông H, bà H1 đều không trả. Do đó Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 31/01/2018. Sau khi Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn thì ngày 31/12/2020, ông H, bà H1 đã trả tiếp cho Ngân hàng 291.962.990 đồng (hai trăm chín mươi một triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi đồng) tiền lãi, tiếp đến ngày 31/10/2021, ông H, bà H1 đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 156.748.000 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Tính đến hết ngày 31/10/2021, ông H, bà H1 đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 507.810.990 đồng, trong đó nợ gốc là: 156.748.000 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là 351.062.990 đồng. Tuy nhiên từ đó đến nay ông H, bà H1 đã không trả nợ gốc và nợ lãi còn lại cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, yêu cầu ông H, bà H1 tắt toán khoản vay nhưng ông H, bà H1 đều không trả. Tính đến hết ngày 15/5/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) ông H, bà H1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 5.711.935.831 đồng (năm tỷ, bảy trăm mười một triệu, chín trăm ba mươi lăm nghìn, tám trăm ba mươi một đồng), trong đó nợ gốc là 2.879.152.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.099.493.333 đồng, nợ lãi quá hạn là: 733.290.498 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2017/812727/HDTD ngày 01/9/2017, thì ngày 15/11/2017 ông H, bà H1 đã trả được 94.050.192 đồng (chín mươi bốn triệu, không trăm năm mươi nghìn, một trăm chín mươi hai đồng) tiền lãi; ngày 30/01/2018, ông H, bà H1 đã trả tiếp cho Ngân hàng 146.013.507 đồng (một trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm mười ba nghìn, năm trăm linh bảy đồng). Tuy nhiên khi hết thời hạn vay ông H, bà H1 đã không trả nợ gốc và nợ lãi còn lại cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, yêu cầu ông H, bà H1 tắt toán khoản vay nhưng ông H, bà H1 đều không trả. Do đó Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 01/02/2018. Sau khi Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn thì ngày 23/03/2020, ông H, bà H1 đã trả tiếp cho Ngân hàng 94.480.123 đồng (chín mươi bốn triệu, bốn trăm tám mươi nghìn, một trăm hai mươi ba đồng) tiền lãi, tiếp đến ngày 31/12/2020, ông H, bà H1 đã trả cho Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền nợ gốc và 49.815.767 đồng (bốn mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy đồng) tiền nợ lãi. Tính đến hết ngày 31/12/2020, ông H, bà H1 đã trả cho Ngân hàng số tiền là 784.359.589 đồng (bảy trăm tám mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi chín đồng), trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là 384.359.589 đồng (ba trăm tám mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi chín đồng). Tuy nhiên từ đó đến nay ông H, bà H1 không trả nợ gốc và nợ lãi còn lại cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, yêu cầu ông H, bà H1 tắt toán khoản vay nhưng ông H, bà H1 đều không trả. Tính đến hết ngày 15/5/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) ông H, bà H1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 5.768.193.151 đồng (năm tỷ, bảy trăm sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng), trong đó nợ gốc là: 2.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.967.528.082 đồng, lãi quá hạn là:

900.665.069 đồng.

Tổng số tiền ông H, bà H1 còn nợ Ngân hàng tại hai hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên tạm tính đến ngày 15/5/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là 11.480.128.982 đồng (mười một tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 5.779.152.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 4.067.021.415 đồng; nợ lãi quá hạn là 1633.955.567 đồng.

Do đó Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa tuyên buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H8 phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền trên và buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục trả lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký kết cho đến khi thanh toán xong số tiền trên.

Trường hợp ông H và bà H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm khoản vay trên theo các Hợp đồng thế chấp như sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đã được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 25/8/2017.

Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký QSD đất huyện N. Tuy nhiên Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là một phần nhà xưởng, kho để bột diện tích 782,6m<sup>2</sup>; nhà điều hành, văn phòng diện tích 96,05m<sup>2</sup>; sân có mái che trước nhà điều hành diện tích 91m<sup>2</sup> được xây chồng lấn sang thửa đất số 876).

Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 đã được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 21/9/2015 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T. Ngân hàng đồng ý vô hiệu một phần đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ký vào hợp đồng thế chấp.

Đối với tài sản thế chấp là 01 xe ô tô con 05 chỗ nhãn hiệu KIA theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 thì ông H, bà H1 đã bàn giao cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ và đã xử lý xong nên Ngân hàng xin rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản là xe ô tô theo hợp đồng thế chấp này.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ phần còn thiếu cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ trên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng (đã chi phí hết). Do đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét tại chỗ theo quy định của pháp luật và buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng.

Về án phí: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ, bị đơn ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn

*Thị H1 thống nhất trình bày:*

Vào ngày 31/8/2017 ông H, bà H1 có lập hợp đồng tín dụng số 01/2017/81272/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh P với hạn mức được cấp là 10.000.000.000 đồng thời hạn 12 tháng. Cùng ngày ông H, bà H1 căn cứ vào hợp đồng tín dụng nêu trên ông H, bà H1 tiếp tục ký hợp đồng tín dụng thể số 01.01/2017/812727/HĐTD vay số tiền 3.035.900.000 đồng thời hạn 5 tháng từ ngày 31/08/2017 đến ngày 31/01/2018, ngày giải ngân 30/8/2017, lãi suất vay trong hạn 7,5%/năm trong  $\frac{1}{2}$  thời gian vay vốn đầu tiên, sau  $\frac{1}{2}$  thời gian vay vốn đầu tiên thì áp dụng theo lãi suất thông thường của Ngân hàng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền lãi được trả định kỳ hàng quý từ ngày 30/8/2017, mục đích vay vốn lưu động sản xuất và chế biến tinh bột sắn. Tiếp đến ngày 01/09/2017 vợ chồng ông bà do ông H đại diện tiếp tục ký hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2017/812727/HĐTD vay số tiền 3.300.000.000 đồng thời hạn 5 tháng từ ngày 01/09/2017 đến ngày 01/02/2018, ngày giải ngân 1/9/2017, lãi suất vay trong hạn 7,5%/năm trong  $\frac{1}{2}$  thời gian vay vốn đầu tiên, sau  $\frac{1}{2}$  thời gian vay vốn thì áp dụng theo lãi suất thông thường của Ngân hàng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền lãi được trả định kỳ hàng quý từ ngày 01/9/2017, mục đích vay vốn lưu động sản xuất và chế biến tinh bột sắn. Tổng số tiền mà vợ chồng chúng ông H, bà H1 đã vay cả hai hợp đồng tín dụng cụ thể là 6.335.900.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên ông H, bà H1 đã thế chấp tài sản gồm:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với công trình xây dựng trên đất gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 701047; sổ vào sổ cấp GCN: CH 00023 do UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/07/2013 cho ông Nguyễn Trung H gồm Nhà điều hành, văn phòng; sân có mái che trước nhà điều hành; nhà xưởng, kho để bột; ao chứa bã sắn; ao chứa vỏ lụa; ao chứa nước thải cấp 1; ao chứa nước thải cấp 2; bể Bioga; sân chứa sắn nguyên liệu.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với Dây chuyền máy móc thiết bị tại cơ sở sản xuất tinh bột sắn của ông Nguyễn Trung H (xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An) bao gồm: Hệ thống dây chuyền máy nghiền; hệ thống dây chuyền tách bã, mù; hệ thống dây chuyền tách nước; hệ thống dây chuyền sấy; hệ thống lò đốt cấp nhiệt; trạm biến áp 320 KVA và đường dây 35 KV; trạm biến áp 500 KVA – 10(35)/0,4KV; máy xúc lật AOLITE 928; máy xúc lật HJ918; trạm cân 80 tấn.

3. Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với Xe ô tô con 05 chỗ nhãn hiệu KIA FORTE; biển số: 37A – 048.72, sơn màu đen, số khung: RNYTD41M-6BC025024, số máy: G4FCAH-269039, sản xuất: 2011, đăng ký lần đầu ngày 01/02/2012.

4. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 cho gia đình ông Nguyễn Trung H, cụ thể như sau: Thửa đất

số: 561.06 (thửa đất mới: 294); tờ bản đồ số: 8 (tờ bản đồ mới: 23) tại xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An).

Quá trình thực hiện hợp đồng, đối với hợp đồng cụ thể số 01.01/2017/812727/HĐTD vay số tiền 3.035.900.000 đồng thì ông bà chưa trả được tiền gốc nhưng từ ngày 16 tháng 11 năm 2017 đến ngày 31 tháng 01 năm 2018 vợ chồng ông bà đã trả được 351.062.990 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 30/3/2021 vợ chồng ông bà còn nợ ngân hàng tổng số tiền 4.182.400.098 đồng trong đó nợ gốc 3.035.900.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn, quá hạn là 1.146.500.098 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2017/812727/HĐTD ngày 01/9/2017 thì quá trình thực hiện hợp đồng ngày 16/11/2017 vợ chồng ông bà đã trả được 384.359.589 đồng tiền lãi nhưng chưa trả được tiền gốc. Sau khi quá hạn thì vợ chồng ông bà đã trả được 400.000.000 đồng nợ gốc. Tính đến ngày 30/3/2021 vợ chồng ông bà còn nợ ngân hàng tổng số tiền 4.038.457.078 đồng, trong đó nợ gốc 2.900.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn, quá hạn là 1.183.457.078 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P yêu cầu tòa án giải quyết buộc vợ ông bà phải trả toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 30/03/2021 là: 8.265.857.176 đồng (tám tỷ, hai trăm sáu lăm triệu, tám trăm năm bảy nghìn, một trăm bảy mươi sáu đồng) và số tiền lãi, phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể thì ông bà đồng ý.

Trường hợp vợ chồng ông bà không thanh toán được toàn bộ khoản nợ trên thì ông bà đồng ý để ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định. Sau khi xử lý toàn bộ tài sản thế chấp mà chưa trả hết nợ vợ chồng ông bà sẽ tiếp tục thanh toán cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay trên.

Đối với tài sản thế chấp là hệ thống nhà máy chế biến tinh bột sắn, quá trình dựng vợ chồng ông bà có mua thêm các thửa tại thửa số 323, 322, 324, 325, 326, 330, 329 của người khác và chồng lấn sang đường 480,5m<sup>2</sup>. Quá trình mua có giấy tờ viết tay nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Còn phần nhà máy khi xây dựng ông đã xây chồng lấn sang thửa đất số 876 của ông nhận chuyển nhượng của ông Lại Văn V. Nếu vợ chồng ông không trả được nợ thì ông đồng ý xử lý tài sản thế chấp có cả phần xây dựng lấn chiếm sang thửa đất 876 của ông và cả con đường có sẵn đi lên nhà máy nằm trên thửa đất 876.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung H2 trình bày:*

Anh là con đẻ của ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1. Năm 2015, anh có ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 để thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm H, xã N, thị xã T để đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà H1 tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì hộ gia đình ông H gồm có 08 thành viên là ông H, bà H1 và 06 người con của ông H bà H1 là anh H2, chị H3, chị H7, chị H5, chị H6, anh H4 đều có quyền sử dụng chung thửa đất trên. Khi ký hợp đồng thế chấp thì có một số người con của ông H không ký nhưng anh không nhớ là ai. Còn diện tích đất thế chấp giữ nguyên như tại thời điểm thế chấp. Tuy nhiên đối với ngôi nhà ba tầng hiện tại thì trước đây ông H,

bà H1 chỉ xây 02 tầng, đến năm 2019 thì anh H2, chị N bỏ công sức, tiền bạc ra để cải tạo, xây dựng thêm thành ngôi nhà 03 tầng như hiện tại. Nay Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 thanh toán hợp đồng tín dụng. Nếu ông H, bà H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu Tòa án cho xử lý tài sản thế chấp trong đó có cả quyền sử dụng đất và ngôi nhà ba tầng tại xóm H, xã N, thị xã T thì anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Trung H4, chị Nguyễn Thị H5, chị Nguyễn Thị Thu H6, chị Nguyễn Thị H7, nhưng chị H3, anh H4, chị H5, chị H6, chị H7 đều vắng mặt tại địa phương. Tòa án đã yêu cầu ông H, bà H1 cung cấp thông tin nơi cư trú của những người này nhưng ông H, bà H1 đều không cung cấp. Do đó Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng N đã được Tòa án triệu tập họp lệ lên làm việc nhiều lần nhưng chị N đều vắng mặt không có lý do.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tăng Văn B và bà Trần Thị Chính thống N1 trình bày:

Vợ chồng ông bà khai hoang được các thửa đất số 322; 323; 324; 325; 326 và thửa đất số 330 tờ bản đồ số 38 tại xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Đến năm 2016, ông Nguyễn Trung H có nhu cầu mở rộng nhà máy sản nên đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà các thửa đất trên với giá 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng). Sau khi ông bà chuyển nhượng cho ông H thì ông H sử dụng cho đến nay. Các thửa đất trên ông H đã làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất hay chưa thì ông bà không biết. Nay Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có liên quan đến các thửa đất mà vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng cho ông H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì các thửa đất trên không còn liên quan gì đến vợ chồng ông bà.

- Tại bản khai ngày 04/4/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn M trình bày:

Trước đây ông có thửa đất số 329, tờ bản đồ số 38 tại xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An do ông M nhận chuyển nhượng lại của ông Lại Văn L. Đến năm 2016, ông Nguyễn Trung H có nhu cầu mở rộng nhà máy sản nên đã nhận chuyển nhượng của ông thửa đất trên. Sau khi ông chuyển nhượng cho ông H thì ông H sử dụng cho đến nay. Thửa đất trên ông H đã làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất hay chưa thì ông không biết. Nay Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có liên quan đến thửa đất ông đã chuyển nhượng cho ông H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì thửa đất trên không còn liên quan gì đến ông nữa.

- Tại bản khai ngày 04/4/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn V trình bày:

Trước đây ông có thửa đất số 876, tờ bản đồ số 38 tại xóm K, xã N, huyện

N, tỉnh Nghệ An. Sau đó ông Nguyễn Trung H có nhu cầu mở rộng nhà máy sản nên đã nhận chuyển nhượng của ông thửa đất trên. Sau khi ông chuyển nhượng cho ông H thì ông H sử dụng cho đến nay. Thửa đất trên ông H đã làm thủ tục đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất hay chưa thì ông không biết. Nay Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có liên quan đến thửa đất ông đã chuyển nhượng cho ông H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì thửa đất trên không còn liên quan gì đến ông nữa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ tài sản thế chấp đã định được:

Các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 701047; sổ vào sổ cấp GCN: CH 00023 do UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/07/2013 cho ông Nguyễn Trung H; các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với Dây chuyền máy móc thiết bị tại cơ sở sản xuất tinh bột sắn của ông Nguyễn Trung H và tài sản thế chấp là xe ô tô con 05 chỗ nhãn hiệu KIA FORTE, biển số: 37A – 048.72, sơn màu đen, số khung: RNYTD41M-6BC025024, số máy: G4FCAH-269039, sản xuất: 2011, đăng ký lần đầu ngày 01/02/2012 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đều được giữ nguyên như tại thời điểm thế chấp.

Đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017. Quá trình xem xét thẩm định xác định được khuôn viên của nhà máy xây chồng lần sang thửa đất số 876 bao gồm một phần nhà xưởng, kho để bột diện tích 782,6m<sup>2</sup>; nhà điều hành, văn phòng diện tích 96,05m<sup>2</sup>; sân có mái che trước nhà điều hành diện tích 91m<sup>2</sup> (thửa đất 876 của ông Lại Văn V đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung H chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất); chồng lần sang các thửa đất của ông Tăng Văn B và bà Trần Thị C (đã chuyển nhượng cho ông H nhưng chưa được cấp GCN QSD đất) các thửa sau: thửa 322 là 174,6m<sup>2</sup>; thửa 323 là 43,9m<sup>2</sup>; thửa 324 là 47,6m<sup>2</sup>, thửa 325 là 112,3m<sup>2</sup>, thửa 326 là 225,7m<sup>2</sup>, thửa 330 là 135,1m<sup>2</sup>; chồng lần thửa 329 của ông Lại Văn M (đã chuyển nhượng cho ông H nhưng chưa được cấp GCN QSD đất) là 688,3m<sup>2</sup> và và chồng lần sang đường 480,5m<sup>2</sup>.

Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 cho gia đình ông Nguyễn Trung H, cụ thể như sau: Thửa đất số: 561.06 (thửa đất mới: 294); tờ bản đồ số: 8 (tờ bản đồ mới: 23) tại xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 xác định: Hiện trạng sử dụng đất không thay đổi, nhưng diện tích đất sử dụng thực tế là 180,8m<sup>2</sup>, tăng so với quyền sử dụng đất được cấp là 30,8m<sup>2</sup>, nguyên nhân tăng là do sai số trong quá trình đo đạc. Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 03 tầng (tầng ba được anh Nguyễn Trung H9 và chị Nguyễn

Thị Hồng N xây dựng thêm năm 2019).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Việc thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đầy đủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Đúng thành phần, đúng quy định từ khi mở phiên tòa cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H7, chị H6, chị H3, chị H5 và anh H4 không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ thanh toán các hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Nếu ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với công trình xây dựng trên đất gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 701047; số vào sổ cấp GCN: CH 00023 do UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/07/2013 cho ông Nguyễn Trung H; các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với Dây chuyền máy móc thiết bị tại cơ sở sản xuất tinh bột sắn của ông Nguyễn Trung H trong phạm vi tài sản thế chấp.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản mà Ngân hàng đã rút.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1909 QSĐĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H tại xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Phần vô hiệu là giá trị bảo đảm quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị H7, chị Nguyễn Thị Thu H6, chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H5 nằm trong tổng giá trị quyền sử dụng đất được cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H.

Đối với tầng ba của ngôi nhà ba tầng được anh H9, chị N tôn tạo, xây dựng thêm sau khi thế chấp. Khi thi hành án cần ưu tiên quyền mua lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh H9, chị N nếu anh H9, chị N có nhu cầu

mua. Trong trường hợp anh H9, chị N không mua thì anh H9, chị N được nhận lại tiền bán tài sản tương ứng phần giá trị tài sản xây dựng thêm theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp các bên không xác định được phần giá trị trong khối tài sản chung hợp nhất để xác định quyền và nghĩa vụ thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phân chia quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung hợp nhất theo quy định tại Điều 7a và Điều 7b Luật Thi hành án dân sự; Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 trả hết nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp còn thừa thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả lại cho ông H, bà H1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các con của ông H, bà H1.

Đối với tài sản thế chấp là tài sản thế chấp là xe ô tô con 05 chỗ nhãn hiệu KIA FORTE, biển số: 37A - 048.72 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017, ông H, bà H1 và Ngân hàng đã thỏa thuận xử lý xong. Do đó Ngân hàng đã rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét tại chỗ theo quy định của pháp luật và buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng là 4.600.000đ (bốn triệu, sáu trăm nghìn đồng) đã chi phí hết.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí KDTM-ST cho ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Ngày 07/4/2021, Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa giải quyết buộc ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 đều cư trú xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H3, chị H7, chị H5, chị H6, anh H4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố

tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] *Về chủ thể:* Ngân hàng TMCP Đ được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật. bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó các bên đều có quyền ký kết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc giao dịch mà mình đã ký.

[2.2] *Về hình thức và nội dung của Hợp đồng tín dụng:* Xét hình thức và nội dung hợp đồng tín dụng mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hạn mức và các Hợp đồng tín dụng cụ thể mà hai bên ký kết và thực hiện đều phù hợp với các quy định của pháp luật. Đối tượng ký kết là hợp đồng tín dụng về việc vay vốn nhằm mục đích kinh doanh. Vì vậy hợp đồng giữa hai bên đã ký kết là hợp pháp, có hiệu lực đối với hai bên và cần được pháp luật bảo vệ.

[2.3] *Về nghĩa vụ thanh toán nợ gốc:*

Sau khi ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức thì Ngân hàng đã giải ngân cho ông H, bà H1 và ông H, bà H1 đã nhận đủ số tiền vay. Quá trình thực hiện hợp đồng ông H, bà H1 đã trả được một phần gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng cụ thể. Tuy nhiên khi hết thời hạn vay theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể ông H, bà H1 vẫn không thanh toán cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã thúc dục ông H, bà H1 thanh toán nhưng ông H, bà H1 vẫn không thực hiện, do đó Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số tiền vay trên sang nợ quá hạn kể từ ngày hết thời hạn vay là đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, tại các bản khai, biên bản lấy lời khai thì ông H, bà H1 trình bày số tiền nợ gốc và nợ lãi mà ông bà đã trả cho Ngân hàng đúng như Ngân hàng đã trình bày. Tại phiên tòa ông H, bà H1 đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc đã thanh toán các hợp đồng trên. Do đó có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền nợ gốc theo hợp đồng cụ thể số 01.01/2017/812727/HDTD ngày 31/8/2017 là 2.879.152.000 đồng và tổng số tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2017/812727/HDTD ngày 01/9/2017 là 2.900.000.000 đồng. Tổng số tiền nợ gốc theo hai hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức là 5.779.152.000 đồng (năm tỷ, bảy trăm bảy mươi chín triệu, một trăm năm mươi hai nghìn đồng), là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 280; 466 - Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4]. *Về yêu cầu tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể, các bên thỏa thuận lãi suất vay trong hạn 7,5%/năm trong  $\frac{1}{2}$  thời gian vay vốn đầu tiên, sau  $\frac{1}{2}$  thời gian vay vốn thì áp dụng mức lãi suất thông thường của Chi nhánh B1 theo từng thời kỳ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả được áp dụng theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ phù hợp với quy định của pháp luật và hướng dẫn của Ngân hàng N2. Tại thời điểm ký kết cũng như quá trình giải quyết vụ án, các bên không tranh chấp gì về lãi suất. Như vậy các

bên thỏa thuận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn tại hợp các Hợp đồng tín dụng cụ thể là đúng pháp luật, đúng quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng cụ thể số 01.01/2017/812727/HDTD ngày 31/8/2017, ông H, bà H1 đã trả được 59.100.000 đồng (năm mươi chín triệu, một trăm nghìn đồng) tiền lãi. Sau khi Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 31/01/2018 thì ông H, bà H1 đã trả tiếp cho Ngân hàng 291.962.990 đồng (hai trăm chín mươi một triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi đồng) tiền lãi. Tính đến hết ngày 15/5/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) ông H, bà H1 còn nợ Ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 2.099.493.333 đồng, lãi quá hạn là 733.290.498 đồng;

Đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2017/812727/HDTD ngày 01/9/2017, thì ngày 15/11/2017 ông H, bà H1 đã trả được 240.063.699 đồng tiền lãi. Sau khi Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn ông H, bà H1 đã trả tiếp cho Ngân hàng 144.295.890 đồng tiền nợ lãi. Tổng số tiền lãi đã trả bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn là 384.359.589 đồng (ba trăm tám mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi chín đồng). Tính đến hết ngày 15/5/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) ông H, bà H1 còn nợ Ngân hàng tiền lãi trong hạn là 1.967.528.082 đồng, lãi quá hạn là 900.665.069 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án ông H, bà Hòa đồng Ý trả toàn bộ khoản lãi trên cho Ngân hàng như Ngân hàng đã yêu cầu. Tại phiên tòa ông H, bà H1 vắng mặt không có lý do, không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc đã thanh toán toàn bộ tiền lãi theo các hợp đồng tín dụng cụ thể nêu trên. Do đó có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15/5/2025 cho Ngân hàng TMCP Đ, cụ thể: Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2017/812727/HDTD ngày 31/8/2017, tiền nợ lãi trong hạn là 2.099.493.333 đồng, nợ lãi quá hạn là 733.290.498 đồng; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2017/812727/HDTD ngày 01/9/2017, tiền nợ lãi trong hạn là 1.967.528.082 đồng, tiền lãi quá hạn là 900.665.069 đồng.

Tổng cả gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hai hợp đồng tín dụng cụ thể là 11.480.128.982 đồng (mười một tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 5.779.152.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 4.067.021.415 đồng; nợ lãi quá hạn là 1633.955.567 đồng.

[2.5] *Về nghĩa vụ chậm thi hành án*: Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà H1 phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (15/5/2025) cho đến khi thi hành án xong số tiền trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu này của Ngân hàng TMCP Đ là phù hợp quy định của pháp luật, do đó cần chấp nhận.

[2.6] *Về tài sản thế chấp, xử lý tài sản thế chấp*: Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên theo hợp đồng tín

dụng:

[2.6.1] Xét tính hợp Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H được lập thành văn bản, được Văn phòng C1 chứng thực ngày 21/9/2015 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T là đúng quy định về hình thức và nội dung, phù hợp với quy định tại các Điều 342; 343; 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên không có tranh chấp gì. Do đó về hình thức và nội dung của hợp đồng đã phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa đất số: 561.06 (thửa đất mới: 294); Tờ bản đồ số: 8 (tờ bản đồ mới: 23); diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất là 150m<sup>2</sup> (diện tích đất sử dụng thực tế là 180,8m<sup>2</sup>), địa chỉ tại xóm H, N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An) thấy rằng: Ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H9 đều trình bày quyền sử dụng đất trên được nhà nước cấp cho hộ gia đình ông H bao gồm vợ chồng và các con của ông H. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh tại UBND xã N xác định: Nguồn gốc thửa đất số: 561.06 (thửa đất mới: 294); Tờ bản đồ số: 8 (tờ bản đồ mới: 23) tại xóm H, N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An) được nhà nước giao cho hộ gia đình ông Nguyễn Trung H có thu tiền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng ông H và các thành viên trong gia đình ông H (bao gồm các con ông H) tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình ông Nguyễn Trung H gồm có các thành viên là ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 và 06 người con gồm: Chị Nguyễn Thị H7, sinh năm 1982, chị Nguyễn Thị Thu H6, sinh năm 1983, anh Nguyễn Trung H2, sinh năm 1984, chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1989, chị Nguyễn Thị H5, sinh năm 1991, anh Nguyễn Trung H4, sinh năm 1993 đều được sinh ra trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đều có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất là có căn cứ theo quy định tại Điều 3, Điều 103 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khi định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Tuy nhiên tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì các con của ông H, bà H1 là những chủ thể có năng lực hành vi dân sự nhưng chị H7, chị H3, chị H6, chị H5 không tham gia giao kết hợp đồng là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 không đảm bảo điều kiện của chủ thể giao kết hợp đồng, vi phạm quy định của pháp luật về việc định đoạt tài sản chung của gia đình, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị H7, chị H3, chị H6, chị H5. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị H7, chị H3, chị H6, chị H5 đều vắng mặt không có lý do nên không cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho hiệu lực của hợp đồng. Đối với anh Nguyễn Trung H4, ông H trình bày tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì anh H4 không có mặt tại địa phương do đang đi làm ăn ở Cộng hòa

dân chủ nhân dân L1 nên chữ ký trong hợp đồng không phải của anh H4. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập anh H4 để làm việc nhưng anh H4 thường xuyên vắng mặt tại địa phương, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Đồng thời Tòa án đã yêu cầu ông H, bà H1 cung cấp thông tin của anh H4 nhưng ông H, bà H1 đều không cung cấp. Mặt khác căn cứ Công văn số 19431/QLXNC-P3 ngày 27/8/2024 của Cục Q - Bộ C2 xác định không có thông tin xuất nhập cảnh của anh H4. Do đó việc ông H trình bày như trên là không có căn cứ chấp nhận. Do đó có đủ căn cứ xác định phần quyền sử dụng đất ký kết giữa ông H, bà H1, anh H2, anh H4 với Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 phát sinh hiệu lực. Phần còn lại của chị H7, chị H3, chị H6, chị H5 (là con của ông H, bà H1) không phát sinh hiệu lực là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với hướng dẫn ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng ý với việc vô hiệu một phần đối với hợp đồng thế chấp này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng sử dụng đất không thay đổi, nhưng diện tích đất sử dụng thực tế tăng so với quyền sử dụng đất được cấp là 30,8m<sup>2</sup>, nguyên nhân tăng là do sai số trong quá trình đo đạc. Tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà 02 tầng được ông H, bà H1 xây dựng năm 2009. Tuy nhiên sau khi thế chấp thì anh H2, chị N đã xây dựng thêm tầng ba của ngôi nhà mà không thông báo cho Ngân hàng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Lẽ ra cần buộc anh H2, chị N tháo dỡ tầng ba của ngôi nhà để trả nguyên hiện trạng tài sản thế chấp nhưng xét đây là kiến trúc cố định, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc của tài sản thế chấp. Do đó khi thi hành án cần ưu tiên quyền mua lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh H2, chị N nếu anh H2, chị N có nhu cầu mua. Trong trường hợp anh H2, chị N không mua thì anh H2, chị N được nhận lại tiền bán tài sản tương ứng phần giá trị tài sản xây dựng thêm theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp các bên không xác định được phần giá trị trong khối tài sản chung hợp nhất để xác định quyền và nghĩa vụ thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phân chia quyền quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung theo quy định của pháp luật.

[2.6.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với Công trình xây dựng trên đất gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 701047; số vào sổ cấp GCN: CH 00023 do UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/07/2013 cho ông Nguyễn Trung H được lập thành văn bản, được Văn phòng C1 chứng thực ngày 25/8/2017 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N là đúng quy định về hình thức và nội dung, phù hợp với quy định tại các Điều 317; 318; 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên không có tranh chấp gì. Do đó về hình thức và nội dung của hợp đồng đã phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Một phần nhà xưởng, kho để bột diện tích 782,6m<sup>2</sup>; nhà điều hành, văn phòng diện tích 96,05m<sup>2</sup>; sân có mái che trước

nhà điều hành diện tích 91m<sup>2</sup> xây chồng lấn sang thửa đất số 876 (thửa đất 876 của ông Lại Văn V đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung H chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất). Qua xác minh tại UBND huyện N xác định thửa đất số 876 là đất rừng sản xuất, chỉ được phép xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ, phát triển rừng. Tuy nhiên ông Nguyễn Trung H vẫn xây dựng nhà điều hành, văn phòng và một phần nhà máy trên thửa đất số 876 là không đúng quy định. Mặt khác tại hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác định toàn bộ tài sản trên đều gắn liền với thửa đất số 863; tờ bản đồ số 03 là không đúng.

Tuy nhiên tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp này gồm một phần nhà xưởng, kho để bột diện tích 782,6m<sup>2</sup>; nhà điều hành, văn phòng diện tích 96,05m<sup>2</sup>; sân có mái che trước nhà điều hành diện tích 91m<sup>2</sup> đều được xây dựng trên thửa đất 876. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với những tài sản thế chấp này của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 - Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần chấp nhận.

[2.6.3] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 đối với dây chuyền máy móc thiết bị tại cơ sở sản xuất tinh bột sắn của ông Nguyễn Trung H được lập thành văn bản, được Văn phòng C1 chứng thực ngày 25/8/2017 là đúng quy định về hình thức và nội dung, phù hợp với quy định tại các Điều 317; 318; 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên không có tranh chấp gì. Do đó về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Trạm biến áp 320 KVA và đường dây 35 KV; trạm biến áp 500 KVA – 10(35)/0,4KV; trạm cân 80 tấn đều được xây dựng trên thửa đất số 876 (ông Lại Văn V đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung H (chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất). Tuy nhiên xét các tài sản này là động sản và có thể di dời được. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp này nếu ông H, bà H1 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên.

[2.6.4] Đối với xe ô tô con 05 chỗ nhãn hiệu KIA FORTE; biển số: 37A - 048.72, số khung: RNYTD41M-6BC025024, số máy: G4FCAH-269039, sản xuất: 2011, đăng ký lần đầu ngày 01/02/2012 được ông H, bà H1 thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017: Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà H1 và Ngân hàng đã thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp này để Ngân hàng thu hồi nợ. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện xử lý tài sản thế chấp này. Xét việc rút yêu cầu này của Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 - Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần chấp nhận.

[2.6.5] Đối với phần tài sản ông Nguyễn Trung H xây dựng thêm trên các thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông Lại Văn M, ông Tăng Văn B và bà Trần Thị C (đều chưa được cấp GCN QSD đất) và phần xây dựng thêm ra đường không thuộc tài sản thế chấp do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng

chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) là phù hợp với quy định tại các Điều 157; 158 - Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] *Về án phí sơ thẩm*: Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí KDTM-ST. Tuy nhiên ông H, bà H1 đều là người cao tuổi và đều có đơn xin miễn án phí. Do đó miễn án phí cho ông H, bà H1 là đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.132.928 đồng (năm mươi tám triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, chín trăm hai mươi tám đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001311 ngày 07/4/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thái Hòa.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 158, khoản 2 Điều 244, khoản 2 điều 227, khoản 3 Điều 228, các Điều 271, 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 128, 134, 135, 342, 343, 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 122, 123, 130, 131, Điều 108, 218, các Điều 274, 275, 280, 288, 317, 318, 319, 325, 326, 408, 466 và Điều 688 - Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3, khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 37, Điều 103 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 29 Điều 3, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 91; 95 - Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về thanh toán hợp đồng tín dụng, cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ thanh toán Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/812727/HDTD ngày 31/08/2017 cho Ngân hàng TMCP Đ, theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể sau:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2017/812727/HDTD ngày 31/8/2017, số tiền nợ gốc là 2.879.152.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.099.493.333 đồng, lãi quá hạn là 733.290.498 đồng. Tổng cả gốc và lãi là 5.711.935.831 đồng (năm tỷ, bảy trăm mười một triệu, chín trăm ba mươi lăm nghìn, tám trăm ba mươi một đồng).

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2017/812727/HDTD ngày 01/9/2017, số tiền nợ gốc là 2.900.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.967.528.082 đồng, lãi quá hạn là 900.665.069 đồng. Tổng cả gốc và lãi là 5.768.193.151 đồng (năm tỷ,

bảy trăm sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng).

Tổng cả gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hai hợp đồng tín dụng cụ thể là 11.480.128.982 đồng (mười một tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 5.779.152.000 đồng (năm tỷ, bảy trăm bảy mươi chín triệu, một trăm năm mươi hai nghìn đồng), nợ lãi trong hạn là 4.067.021.415 đồng (bốn tỷ, không trăm sáu mươi bảy triệu, không trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm mười lăm đồng); nợ lãi quá hạn là 1.633.955.567 đồng (một tỷ, sáu trăm ba mươi ba triệu, chín trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (15/5/2025) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cụ thể. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Đ thì lãi suất ông H, bà H1 đã thỏa thuận vẫn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Đ.

## 2. Về xử lý tài sản thế chấp:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 nếu ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản vay của ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 tại các hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/812727/HDTD ngày 31/08/2017.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H tại xóm H, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (diện tích đất sử dụng thực tế là 180,8m<sup>2</sup>) được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P với ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Trung H2 và anh Nguyễn Trung H4 số công chứng 4699/2015/HĐTC do Văn phòng C1, thị xã T chứng nhận ngày 21/9/2015 để bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/812727/HDTD ngày 31/08/2017 bị vô hiệu một phần.

Phần vô hiệu là giá trị bảo đảm quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị H7, chị Nguyễn Thị Thu H6, chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H5 nằm trong tổng giá trị quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H.

Phần giá trị bảo đảm của ông H, bà H1, anh H2, anh H4 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2015/812727/HĐBĐ ngày 21/09/2015 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P với ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1,

số công chứng 4699/2015/HĐTC do Văn phòng C1, thị xã T chứng nhận ngày 21/9/2015 phát sinh hiệu lực, có giá trị bảo đảm nghĩa vụ cho khoản vay của ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 tại các hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/812727/HĐTD ngày 31/08/2017.

Đối với tầng ba của ngôi nhà ba tầng được anh H2, chị N xây dựng thêm sau khi thế chấp. Khi thi hành án cần ưu tiên quyền mua lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh H2, chị N nếu anh H2, chị N có nhu cầu mua. Trong trường hợp anh H2, chị N không mua thì anh H2, chị N được nhận lại tiền bán tài sản tương ứng phần giá trị tài sản xây dựng thêm theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp các bên không xác định được phần giá trị trong khối tài sản chung hợp nhất để xác định quyền và nghĩa vụ thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phân chia quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung hợp nhất theo quy định tại Điều 7a và Điều 7b Luật Thi hành án dân sự; Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 để đảm bảo thi hành án khi có yêu cầu trong xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ đối với các hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/812727/HĐTD ngày 31/08/2017.

Các đương sự liên quan có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần bằng một vụ án dân sự độc lập khác.

Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P chưa phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 trả hết nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 810258, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1909 QSDĐ/...do UBND huyện N (nay là UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An) cấp ngày 30/10/1999 mang tên gđ ông Nguyễn Trung H cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (các con của ông H, bà H1).

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc xử lý tài sản thế chấp đối với công trình xây dựng gắn liền với đất gồm: Nhà xưởng, kho để bột nằm trên thửa đất số 863, tờ bản đồ số 03; Ao chứa bã sắn chiều dài 45m, rộng 10m, sâu 02m; ao chứa vỏ lụa dài 30m, rộng 10m, sâu 02m; ao chứa nước thải cấp 1 dài 70m, rộng 40m, sâu 5m; ao chứa nước thải cấp 2 dài 70m, rộng 40m, sâu 5m; Bể bioga dài 70m, rộng 50m, sâu 7m; Sân chứa nguyên liệu diện tích 600m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P với ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1, số công chứng 4982, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thị xã T chứng nhận ngày 25/8/2017, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 701047; sổ vào sổ cấp GCN: CH 00023 do UBND huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/07/2013 cho ông Nguyễn Trung H nếu ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản vay của ông H và bà H1

tại các hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/812727/HDTD ngày 31/08/2017.

Đình chỉ đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm một phần nhà xưởng, kho để bột diện tích 782,6m<sup>2</sup>; nhà điều hành, văn phòng diện tích 96,05m<sup>2</sup>; sân có mái che trước nhà điều hành diện tích 91m<sup>2</sup> được xây dựng trên thửa đất số 876 (ông Lại Văn V đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung H chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất).

2.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc xử lý tài sản thế chấp nếu ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản vay của ông H và bà H1 tại các hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/812727/HDTD ngày 31/08/2017 bao gồm: Dây chuyền máy móc thiết bị tại cơ sở sản xuất tinh bột sắn của ông Nguyễn Trung H (xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An) bao gồm: Hệ thống dây chuyền máy nghiền; hệ thống dây chuyền tách bã, mù; hệ thống dây chuyền tách nước; hệ thống dây chuyền sấy; hệ thống lò đốt cấp nhiệt; trạm biến áp 320 KVA và đường dây 35 KV; trạm biến áp 500 KVA - 10(35)/0,4KV; máy xúc lật AOLITE 928; máy xúc lật HJ918; trạm cân 80 tấn (chi tiết từng loại tài sản thế chấp được mô tả theo phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng thế chấp).

Sau khi xử lý các tài sản thế chấp mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Trung H và bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp còn thừa thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả lại cho ông H, bà H1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (theo từng loại tài sản thế chấp).

2.4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là xe ô tô con 05 chỗ nhãn hiệu KIA FORTE; biển số: 37A - 048.72, số khung: RNYTD41M-6BC025024, số máy: G4FCAH-269039 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/812727/HĐBĐ ngày 25/08/2017.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã chi phí hết). Ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1 được miễn toàn bộ án phí KDTM-ST.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí 58.132.928 đồng (năm mươi tám triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, chín trăm hai mươi tám đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001311 ngày 07/4/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thái Hòa.

5. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung H2 có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị H1; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H7, chị Nguyễn Thị Thu H6, chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H5 và anh Nguyễn Trung H4 vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

6. 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, 7b và Điều 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Thái Hòa;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS thị xã Thái Hòa;
- Lưu HSVA.

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

*(đã ký)*

**Lê Văn Diên**