

Bản án số: 163/2025/DS-ST

Ngày: 29-9 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11- NINH BÌNH

- T3 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đính.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hóa;

Bà Trần Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công T3 – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11- Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huê - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11- Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025 về việc “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TH2 mại cổ phần T (gọi tắt là TP Bank); địa chỉ: Tòa nhà TP Bank, số 57 phố Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, T3 phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị TP Bank.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ T1 Thoại – Quyền Giám đốc Trung tâm xử lý nợ 1 (Theo văn bản ủy quyền số 04/2025/UQ-TPB.HĐQT ngày 10/01/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị TP Bank).

Người đại diện theo ủy quyền lại:

1. Ông Hoàng Anh T1 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ 1;
2. Ông Nguyễn Trung H– Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ 1;
3. Ông Nguyễn Hữu V – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ 1.

Đều tại địa chỉ: Trung tâm xử lý nợ - Khách hàng doanh nghiệp 1 – Tòa nhà Ruby Plaza, số 44 Lê Ngọc Hân, phường Hai Bà Trưng, T3 phố Hà Nội. Có mặt ông T1, ông V, vắng mặt ông H.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1976 và bà Cao Thị H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố số 18, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình. Có mặt ông T3, vắng mặt bà H2.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị H1: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố số 18, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2025). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Văn V, sinh năm 1951, bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ 13, xã Y, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

2. Chị Dương Thị Thu T4, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 13, xã Y, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T5 và chị Dương Thị Thu T4: Ông Đỗ Văn V, sinh năm 1951; địa chỉ: Tổ 13, xã Y, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2025). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2024, bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Anh T1 và ông Nguyễn Trung Hiếu thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 vay vốn tại TPBank theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần số: 137/2022/HDTD/KDO ngày 25/04/2022: Căn cứ Hợp đồng TPBank đã giải ngân cho khách hàng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 137/2022/GNN/KDO ngày 25/4/2022, cụ thể: Số tiền vay: 3.900.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có mua bất động sản. Thời hạn vay: 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (từ 27/04/2022 đến 27/04/2047). Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là: 8,9% năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày đến hạn trả nợ cuối cùng; lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân (KHCCN) 3 tháng của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,7%/ năm.

- Hợp đồng cho vay số: 138/2022/HDTD/KDO ngày 25/04/2022: Căn cứ Hợp đồng này, TPBank đã giải ngân cho khách hàng số tiền cụ thể như sau: Số tiền vay: 80.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Vay thanh toán phí bảo hiểm nhân thọ. Thời hạn vay: 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (Từ 27/04/2022 đến 27/04/2047). Lãi suất cho vay linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là: 8,1% năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến hạn trả nợ cuối cùng: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03

tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở KHCN 3 tháng của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,9%/ năm.

- Thẻ tín dụng Doanh nghiệp: Ngoài ra, Ông Nguyễn Văn T3 đã đề nghị TPBank phát hành 01 thẻ tín dụng. Dư nợ hiện tại gồm: Nợ gốc thẻ 100.000.000 đồng, nợ lãi thẻ : 180.178.789 đồng. Tổng cộng: 280.178.789 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay tín dụng, vợ chồng ông T3, bà H2 đã thế chấp cho TP Bank: Toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 35; địa chỉ thửa đất tổ 13, thị trấn Lâm, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 307072; Sổ vào sổ cấp GNC: CS00221 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Nam Định cấp ngày 22/09/2020 cho bà Bùi Thị Thu H2, ông Nguyễn Đức H3. NH3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ý Yên chỉnh lý tại T4 4 giấy chứng nhận ngày 19/4/2022 nội dung *“Chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Văn T3, CMTND số 162080393 cùng bà Cao Thị H1, CCCD số 036177013069 địa chỉ tổ 18 thị trấn Thịnh Long, huyện Hải Hậu, diện tích 197m² đất ở và nhà ở trên đất diện tích xây dựng 125m², diện tích sàn 245m², theo hồ sơ số 84 ngày 18/4/2022 chủ sử dụng xin đăng ký biến động sử dụng GCN cũ”*.

Trong quá trình vay tín dụng, ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ không thanh toán nợ cho TPBank theo đúng kỳ hạn, bắt đầu phát sinh quá hạn kể từ ngày 26/07/2022. TPBank đã làm việc, đôn đốc và tạo điều kiện cho ông T3, bà H2 thanh toán nợ NH3 không nhận được sự hợp tác trả nợ từ ông T3, bà H. Đến ngày 04/12/2024, TPBank đã ban hành Thông báo thu hồi nợ trước hạn để yêu cầu ông T3, bà H phải tắt toán toàn bộ các khoản nợ tại TPBank đến hết ngày 10/12/2024. Tuy nhiên, quá thời hạn nêu trên, ông T3, bà H2 không trả nợ. Tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 5.916.916.939 đồng gồm nợ gốc 3.979.466.666 đồng, nợ lãi trong hạn 1.334.785.108đ, lãi quá hạn 79.813.873, lãi chậm trả 206.908.919 đồng, phí trả nợ trước hạn 35.763.584 đồng, nợ thẻ tín dụng 280.178.789 đồng (gồm: Nợ gốc là 100.000.000 đồng, lãi 180.178.789 đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 phải thanh toán các khoản phát sinh (lãi, lãi phạt, phí phạt) trên tổng số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết cùng các văn bản tín dụng kèm theo từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán hết các nghĩa vụ cho TPBank.

- Trường hợp kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực mà ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán, TP bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xác minh kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất nêu trên để thanh toán nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T3/bà H2 đối với TPBank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T3/bà H2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho TPBank.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung. Do sơ xuất khi khởi kiện, không đưa nội dung vay thẻ tín dụng doanh nghiệp của ông T3, bà H2 vào yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 280.178.789 đồng hiện nay tài liệu, chứng cứ về số tiền vay của ông T3, bà H2 chưa đầy đủ nên Ngân hàng chưa đề nghị Tòa án giải quyết và xin tự thỏa thuận giải quyết với ông T3, bà H2 sau.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn T3, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị H1 trình bày:

Ông công nhận vợ chồng ông có vay tiền tại Ngân hàng TH2 mại cổ phần T với tổng số tiền gốc là 3.979.466.666 đồng theo các hợp đồng cho vay số 137 và 138 /2022/HDTD/KDO ngày 25/4/2022. Đến nay còn nợ số tiền gốc là 3.979.466.666 đồng và các khoản lãi theo lãi suất quá hạn như Ngân hàng yêu cầu là đúng. Vợ chồng ông có thể chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 35 tại tổ 13, xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình đứng tên vợ chồng ông. Mục đích vay, mua bất động sản, nH3 do bất động sản mất giá nên ông không trả được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện, vợ chồng ông đồng ý trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với số tiền nợ thẻ tín dụng doanh nghiệp, ông nhất trí sẽ tự thỏa thuận với Ngân hàng về khoản nợ này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn V đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T5 và chị Dương Thị Thu T4 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 35 đang thế chấp tại Ngân hàng là của ông bà ngoại ông để lại. Sau khi ông bà ngoại ông mất thì sang tên cho mẹ đẻ của ông là cụ Nguyễn Thị Lấn, sinh năm 1925 (mất năm 2012). Năm 2006, ông đã được mẹ đẻ của ông sang tên cho vợ chồng ông. Năm 2017, con trai ông là Đỗ Văn Đại (hiện đang đi chấp hành án phạt tù) có nói với ông cần vốn làm kinh tế để xin ông sang tên thổ đất để vay vốn Ngân hàng. Vì thổ đất ông có ý định chuyển tên cho con trai cả của ông là anh Đỗ Văn T3 (ông có 5 người con 3 trai, 02 gái), ông yêu cầu anh Đại phải hỏi ý kiến của anh T3. Sau khi anh T3 đồng ý nên ông mới nhất trí sang tên cho vợ chồng anh Đại, chị T4. Mục đích ông sang tên là để anh Đại vay vốn làm kinh tế, khi kinh tế thuận lợi thì sang tên lại cho ông. Anh Đại có vay vốn tại Chi nhánh ngân hàng C Nam Định (Viettin Bank) vay số tiền 2.500.000.000 đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), mỗi lần đáo hạn anh Đại đều vay tiền của bà Bùi Thị Thu H2. Tuy nhiên, do con trai của ông làm kinh tế không thuận lợi nên đã sang tên cho bà H2, ông H3 vay số tiền 3.000.000.000đ. Trước khi sang tên cho bà H2, bà H2 cũng đến gặp ông, ông đã giao hẹn chỉ được vay tối đa 3.000.000.000đ, nH3 thời gian khoảng 6 tháng phải sang tên lại cho ông. NH3 sau đó không hiểu lý do gì bà H2, ông H3 lại sang tên nhà đất cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị H1 để ông T3, bà H2 vay số tiền gần 4.000.000.000đ. Bản thân ông không hề hay biết, chính Ngân

hàng đến hỏi ý kiến ông nH3 ông không cho thẩm định, đo đạc, Ngân hàng biết là có tranh chấp nH3 vẫn cố tình cho ông T3, bà H2 vay tiền. Hiện tài sản thế chấp vẫn đang do vợ chồng ông, chị Dương Thị Thu T4 (vợ anh Đại) và 02 con của anh Đại là cháu Đỗ Thị Hân, sinh năm 2012 và cháu Đỗ Minh Hoàng, sinh năm 2014 đang quản lý, sử dụng. Nay quan điểm của ông, để giải quyết vụ án nhanh chóng, đỡ mất nhiều thời gian, ông chấp nhận vay mượn bỏ ra khoảng 3.000.000.000đ để trả cho Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Số tiền còn lại Ngân hàng, ông T3 cũng phải chịu rủi ro vì cho vay không đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Ninh Bình tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự, chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 299, 317, 320, 322, 323, 385, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TP Bank; buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 phải trả nợ gốc và nợ lãi cho TP Bank theo quy định pháp luật. Kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật, nếu vợ chồng ông T3, bà H2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TP Bank có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết. Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Cao Thị H1 vắng mặt tại phiên tòa nH3 đã có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5 và chị Dương Thị Thu T4 vắng mặt nH3 đã có văn bản ủy quyền cho ông Đỗ Văn V. Ông Đỗ Văn V vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Căn cứ khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày thống nhất của đại diện nguyên đơn ông Hoàng Anh T1, ông Nguyễn Hữu Việt, bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị H1 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định: Ngân hàng TMCP T (TP Bank) – Chi nhánh Thăng Long đã ký các hợp đồng tín dụng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 vay tổng số tiền là 3.979.466.666 đồng. Cụ thể: Hợp đồng cho vay từng lần số 137/2022/HDTD/KDO ngày 25/4/2022, TP Bank cho ông T3, bà H2 vay số tiền 3.900.000.000 đồng; Hợp đồng

cho vay số 138/2022/HDTD/KDO ngày 25/4/2022, TP Bank cho ông T3, bà H2 vay 80.000.000 đồng. Xét thấy, các bên tham gia ký kết các hợp đồng tín dụng trên là tự nguyện; mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật nên các hợp đồng tín dụng trên đã có hiệu lực pháp luật. Do đó các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết là phù hợp quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về yêu cầu đòi nợ số tiền gốc và tiền lãi: Theo lời trình bày của đại diện nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì TP Bank đã giải ngân cho vợ chồng ông T3, bà H2 số tiền là 3.980.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng ông T3, bà H2 đã thanh toán cho TP Bank được 01 kỳ 3 tháng với số tiền 51.596.622 đồng (gồm số tiền nợ gốc đã trả là 533.334 đồng, số tiền lãi đã trả là 51.063.238 đồng). Trong thời gian vay, vợ chồng ông T3, bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên toàn bộ khoản vay đã được TP Bank chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/7/2022. Tính đến ngày 29/9/2025 (ngày xét xử sơ thẩm), vợ chồng ông T3, bà H2 còn nợ TP Bank là 5.636.738.150 đồng gồm: Nợ gốc 3.979.466.666 đồng, nợ lãi trong hạn 1.334.785.108đ, lãi quá hạn 79.813.873 đồng, lãi chậm trả 206.908.919 đồng, phí trả nợ trước hạn 35.763.584 đồng. Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 thừa nhận vợ chồng ông đã vay nợ của TP Bank tổng số tiền gốc là 3.979.466.666 đồng, thừa nhận còn nợ TP Bank số tiền gốc và tiền lãi như Ngân hàng khởi kiện và trình bày lý do gặp khó khăn trong làm ăn kinh tế nên đồng ý phát mại tài sản thế chấp để trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Như vậy có đủ cơ sở xác định vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 còn nợ TP Bank số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29/9/2025 tổng cộng là 5.636.738.150 đồng. Đến nay TP Bank khởi kiện, buộc ông T3, bà H2 phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho TP Bank số tiền còn nợ như trên là phù hợp quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: TP Bank và vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 đã ký Hợp đồng thế chấp số 99/2022/HDBD/KDO ngày 25/4/2022 có nội dung: Ông T3, bà H2 cam kết thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 35, diện tích 197m² (đất ODT) và tài sản gắn liền với đất thế chấp có địa chỉ tại tổ 13, thị trấn Lâm, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 307072, số vào sổ cấp GCN: CS 00221 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 22/9/2020 đứng tên bà Bùi Thị Thu H2 và ông Nguyễn Đức H3. NH3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ý Yên chỉnh lý tại T4 4 giấy chứng nhận ngày 19/4/2022 nội dung *“Chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Văn T3, CMTND số 162080393 cùng bà Cao Thị H1, CCCD số 036177013069 địa chỉ tổ 18 thị trấn Thịnh Long, huyện Hải Hậu, diện tích 197m² đất ở và nhà ở trên đất diện tích xây dựng 125m², diện tích sàn 245m², theo hồ sơ số 84 ngày 18/4/2022 chủ sử dụng xin đăng ký biến động sử dụng GCN cũ”*, để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai bao gồm nghĩa vụ trả

nợ gốc, lãi, phí, chi phí, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác quy định tại tất cả các hợp đồng tín dụng này khi TPBank cấp tín dụng cho bên bảo đảm dưới các hình thức cho vay, bảo lãnh, chiết khấu, bao thanh toán, phát hành thư tín dụng (L/C) và các hình thức cấp tín dụng khác phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng hợp pháp và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/4/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ý Yên. Do đó hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực pháp luật nên các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết theo quy định tại các Điều 318, 319, 320, 321, 322, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định hiện trạng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 13, xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình của vợ chồng ông T3, bà H2 thì xác định trên đất thế chấp có các công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T3, bà H2 gồm 01 căn nhà ba tầng, diện tích xây dựng 125m², diện tích sàn là 245m². Tài sản đang thế chấp do ông Đỗ Văn V, bà Nguyễn Thị T5, chị Dương Thị Thu T4, cháu Đỗ Gia Hân, sinh năm 2012 và cháu Đỗ Minh Hoàng, sinh năm 2014 đang sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Văn V, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T5 và chị Dương Thị Thu T4 có ý kiến trình bày. Nguồn gốc tài sản thế chấp là của ông Đỗ Văn V và bà Nguyễn Thị T5. Năm 2017 ông V, bà T5 sang tên tạm thời cho anh Đỗ Văn Đại và chị Dương Thị Thu T4 vay vốn Ngân hàng để làm kinh tế. Do anh Đại, chị T4 làm kinh tế không thuận lợi, nhiều lần vay tiền của bà Bùi Thị Thu H2, ông Nguyễn Đức H3 để đáo hạn Ngân hàng, do chưa có trả nên ông V đã đồng ý cho anh Đại, chị T4 chuyển nhượng đất cho bà H2, ông H3 thời hạn khoảng 6 tháng, nH3 thỏa thuận bằng miệng không lập T3 văn bản. Bà H2, ông H3 đã tự ý sang tên cho ông T3, bà H2 thì ông không hề hay biết. Ngân hàng cho ông T3, bà H2 vay tiền không thẩm định, vay lãi suất cao nên ông không chấp nhận bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Mặc dù, ông Đỗ Văn V không có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy như sau.

- Thứ nhất: Ngày 04/01/2017 ông V, bà T5 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất anh Đại, chị T4, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực và được đăng ký biến động. Anh Đại, chị T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2017. Căn cứ Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất của ông V, bà T5 đã được chuyển giao sang cho anh Đại, chị T4 nên anh Đại, chị T4 có toàn quyền định đoạt tài sản kể từ ngày đăng ký biến động.

- Thứ hai: Năm 2020, anh Đại, chị T4 chuyển nhượng đất cho bà H2, ông H3, ông V đều biết, không phản đối việc chuyển nhượng đất của anh Đại, chị T4. Như ông V trình bày ông chỉ đồng ý cho bà H2, ông H3 đứng tên 6 tháng, nH3 hết thời hạn 6 tháng ông V cũng không có ý kiến gì cho đến ngày 19/4/2022 bà H2, ông H3 mới sang tên cho ông T3, bà H2.

- Thứ ba. Năm 2022, khi bà H2, ông H3 chuyển nhượng đất cho ông T3, bà H2, ông V lại cho rằng Ngân hàng không thẩm định tài sản, biết là đất tranh chấp nH3 vẫn cho vay. Ý kiến của ông V không đúng vì, quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã cung cấp đầy đủ biên bản thẩm định, định giá tài sản của Ngân hàng, kèm các bản ảnh chụp chi tiết các công trình xây dựng, phòng khách, phòng ngủ của tài sản thế chấp nên không thể nói là Ngân hàng không thẩm định tài sản trước khi cho vay.

Từ các phân tích ở trên. Hội đồng xét xử xét thấy, có đủ căn cứ để khẳng định việc thế chấp tài sản đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với số tiền vay thế tín dụng của ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị H1: Bị đơn có vay tín dụng thế của Ngân hàng số tiền gốc là 100.000.000đ và phát sinh tiền lãi. Tuy nhiên, khi làm đơn khởi kiện do Ngân hàng không đưa nội dung này vào giải quyết trong vụ án, hiện nay tài liệu về số tiền vay này chưa đầy đủ nên Ngân hàng và ông T3, bà H2 xin tự thỏa thuận giải quyết với nhau nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết, nếu sau này không thỏa thuận được mà xảy ra tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã chi xong. Tại phiên toà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu bị đơn hoàn trả, không yêu cầu Toà án giải quyết nên không xem xét.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị H1 phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả nợ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Toà án.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 299, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 401, 459, 463, 466, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TH2 mại cổ phần T đối với ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị H1 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị H1 phải trả cho Ngân hàng TH2 mại cổ phần T số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 là 5.636.738.150 đồng

gồm: Nợ gốc 3.979.466.666 đồng, nợ lãi trong hạn 1.334.785.108đ, lãi quá hạn 79.813.873 đồng, lãi chậm trả 206.908.919 đồng, phí trả nợ trước hạn 35.763.584 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm vụ án 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 trong hợp đồng tín dụng NH3 phải phù hợp quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị H1 không trả nợ thì Ngân hàng TH2 mại cổ phần T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa số 37, tờ bản đồ số 35, diện tích 197m² (Loại đất ở) có địa chỉ tại tổ 13, xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 307072, số vào sổ cấp GCN: CS 00221 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 22/9/2020 đứng tên bà Bùi Thị Thu H2 và ông Nguyễn Đức H3. NH3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ý Yên chỉnh lý tại T4 4 giấy chứng nhận ngày 19/4/2022 nội dung “*Chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Văn T3, CMTND số 162080393 cùng bà Cao Thị H1, CCCD số 036177013069 địa chỉ tổ 18, thị trấn Thịnh Long, huyện Hải Hậu, diện tích 197m² đất ở và nhà ở trên đất diện tích xây dựng 125m², diện tích sàn 245m², theo hồ sơ số 84 ngày 18/4/2022 chủ sử dụng xin đăng ký biến động sử dụng GCN cũ*”,

Tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất khi thi hành án. Toàn bộ những người đang sinh sống trên thửa đất thế chấp phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản nhà đất theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho toàn bộ khoản nợ thì vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Cao Thị H1 phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TH2 mại cổ phần T cho đến khi trả xong nợ.

4. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Ông Nguyễn Văn T3 và bà Cao Thị H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 113.637.000đ (Một trăm mười ba triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

Trả lại Ngân hàng TH2 mại cổ phần T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.600.000đ (Năm mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000478 ngày 29/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11- Ninh Bình).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời

hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 11;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Đường sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Văn Đính