

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - NINH BÌNH

Bản án số:13/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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 KHU VỰC 3 - NINH BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Mạnh Tường

2. Ông Bùi Khắc Thái.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Bình – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 33/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐ-DS ngày 24 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: [Ngân hàng N](#) (sau đây gọi tắt là [A](#)); Địa chỉ trụ sở chính: [Số B đường L, phường B, thành phố Hà Nội](#). Người đại diện theo pháp luật: Ông: [Phạm Toàn V](#) - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100686174 do [Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H](#) cấp ngày 11 tháng 01 năm 2024 (đăng ký thay đổi lần 15).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà [Nguyễn Thi H](#) - chức vụ: Giám đốc [Ngân hàng N](#) - [Chi nhánh T4](#). (Theo quyết định số 2665 /QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc [Ngân hàng N](#)).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông [Hà Đăng T](#) - Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng - [Ngân hàng N](#), [chi nhánh T4](#)). (Theo giấy ủy quyền số

14/GUQ-NHNo.TĐ-TH ngày 23/04/2025 của Giám đốc [Ngân hàng N - Chi nhánh T4](#)).

- Bị đơn: Bà [Trương Thị H1](#); Sinh ngày: 24/04/1978; Địa chỉ: [Thôn X, Xã Q, tỉnh Ninh Bình](#). Ông [Trần Quốc T1](#); Sinh ngày: 02/09/1973; Địa chỉ: [Thôn X, xã Q, tỉnh Ninh Bình](#). Hiện đang chấp hành án tại Trại tạm giam Quân sự khu vực [miền B](#) (Địa chỉ: [xã T, tỉnh Thanh Hóa](#))

Ông [T1](#), bà [H1](#) ủy quyền tham gia tố tụng cho chị [Trần Thị Thu T2](#) sinh năm 1985; Địa chỉ: [Thôn X, xã Q, tỉnh Ninh Bình](#).

Tại phiên tòa: Ông [T](#) có mặt, bà [H1](#), bà [T2](#) vắng lần hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 07/04/2016, [Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố T4](#) (Sau đây gọi là Ngân hàng) và ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) đã thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số 3304-LAV-201600367 (Bà [Trương Thị H1](#) ủy quyền cho ông [T1](#) là người đại diện hộ gia đình theo giấy ủy quyền số 01 ngày 10/04/2015). Nội dung của hợp đồng tín dụng như sau: [A chi nhánh T4](#) cho ông [T1](#), bà [H1](#) vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn); Mục đích vay: Mua máy xúc, chăn nuôi bò và lợn sinh sản; Thời hạn vay: 48 tháng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của ông [Trần Quốc T1](#), bên vay đã thế chấp tài sản theo hợp đồng bảo đảm tiền vay được ký kết với Ngân hàng như sau:

Tài sản bảo đảm của chính bên vay: Ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 44 (*Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 056490 do [UBND Huyện N](#) cấp ngày 31/08/2011; mang tên ông [Trần Quốc T1](#)*) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3304-LCL-201500284 ngày 10/04/2015 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông [Trần Quốc T1](#) tại [Ngân hàng N](#). Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Tài sản trên đều có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp theo quy định của pháp luật. Việc thế chấp đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ và hoàn tất các thủ tục theo quy định của Pháp luật và của Ngân hàng.

Ngày 07/04/2016, [A](#) đã giải ngân đầy đủ cho ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#) số tiền 2.000.000.000 đồng .

Quá trình vay số tiền 2.000.000.000 đồng, ông [T1](#) còn làm giả 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi hành vi của ông [T1](#) bị phát hiện, ông [T1](#) và bà [H1](#) đã bị xử lý bằng bản án hình sự số 10/2024/HS-PT1 ngày 13/8/2024 của Tòa án Quân sự Trung ương. Tại Bản án đã tuyên về trách nhiệm dân sự của ông [T1](#) và bà [H1](#) đối với Ngân hàng là Buộc ông [T1](#) và bà [H1](#)

phải liên đới bồi thường cho [Ngân hàng N](#) số tiền là 798.533.332 đồng. Như vậy số tiền vay gốc đến thời điểm hiện tại ông [T1](#) và bà [H1](#) chỉ còn nợ của Ngân hàng là 2.000.000.000đ – 798.533.332 đồng = 1.201.466.668 đồng.

Do khách hàng không thực hiện trả nợ gốc, lãi đúng hạn cho Ngân hàng, vì vậy đến ngày 07/04/2018, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ gốc của ông [Trần Quốc T1](#) sang nợ quá hạn theo quy định. Sau khi chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng nhiều lần đôn đốc khách hàng thực hiện trách nhiệm trả nợ nhưng đến nay ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) vẫn chưa trả hết gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 11/9/2025, tổng số tiền ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#) chưa trả nợ cho [A](#) tạm tính đến ngày 07/4/2016 theo hợp đồng tín dụng số 3304-LAV-201600367 là: Nợ gốc: 1.201.466.668 đồng. Nợ lãi trong hạn: 395.304.667 đồng. Nợ lãi quá hạn: 0 đồng. Tổng số tiền nợ gốc lãi là: 1.596.771.335 đồng.

Từ căn cứ trên, [Ngân hàng N](#) khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nho Quan nay là Tòa án nhân dân khu vực 3- Ninh Bình giải quyết buộc bên vay là ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) phải trả toàn bộ số nợ cho [Ngân hàng N](#) tạm tính đến ngày 11/9/2025 là: 1.596.771.335 đồng, các khoản lãi trong hạn, cho đến khi ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu Tòa án tuyên [Ngân hàng N](#) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với các tài sản thế chấp theo quy định của Pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[T3](#) nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho [A](#) thì [A](#) thông qua [A Chi nhánh thành phố T4](#) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của ông [Trần Quốc T1](#): Ông [T1](#) xác nhận năm 2016 lúc đó bà [Trương Thị H1](#) vẫn là vợ của ông. Vì vậy ông và bà [H1](#) đã cùng vay vốn tại [A](#) để phát triển trang trại. Số tiền vay gốc là 2.000.000.000 đồng. Tài sản thế chấp tại [A](#) là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 44 (Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 056490 do [UBND Huyện N](#) cấp ngày 31/08/2011; mang tên ông [Trần Quốc T1](#)). Và 01 bìa đất là giả, vì vậy ông đã bị xử lý hình sự. Tại bản án hình sự của Tòa án quân sự đã tuyên phân trách nhiệm dân sự là ông và bà [H1](#) phải có nghĩa vụ trả lại cho [A1](#) số tiền là 798.533.332 đồng, theo phần của ông là 479.120.000 đồng, còn lại nghĩa vụ của bà [H1](#). Nay ông đồng ý phát mại thửa đất nêu trên để ông hoàn

thành nghĩa vụ với [A](#) và hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cùng bà [H1](#) ở khoản còn lại của hợp đồng tín dụng.

Ý kiến của bà [Trương Thị H1](#): Bà [H1](#) xác nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như Ngân hàng khởi kiện là đúng. Để vay được khoản tiền 2.000.000.000 đồng thì bà và ông [T1](#) thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 44 (Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 056490 do [UBND Huyện N](#) cấp ngày 31/08/2011; mang tên ông [Trần Quốc T1](#)) và 01 quyền sử dụng đất bìa do ông [T1](#) làm giả. Về hành vi này Tòa án quân sự đã xử bằng bản án hình sự, bà và ông [T1](#) đã phải chịu mức án phạt. Về trách nhiệm dân sự bà và ông [T1](#) phải có nghĩa vụ trả lại cho [A](#) số tiền là 798.533.332 đồng, theo phần của ông [T1](#) là 479.120.000 đồng, phần của bà là 319.413.000 đồng. Bà đã bồi thường cho ngân hàng hiện tại chỉ còn là 30.000.000 đồng còn phần của ông [T1](#) như nào bà không biết. Nay bà và ông [T1](#) đã ly hôn, hoàn cảnh của bà khó khăn, ông [T1](#) thì đang đi chấp hành án, bà đề nghị ngân hàng xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu của đương sự và xét thấy cần thiết, Tòa án nhân dân huyện Nho Quan (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình) đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp được ngân hàng thẩm định khi cho vay.

Kết quả xem xét thẩm định như sau: Quyền sử dụng 122,5m², trong đó đất ở là 70m², đất vườn là 52,5m² tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 44 (Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 056490 do [UBND Huyện N](#) cấp ngày 31/08/2011; mang tên ông [Trần Quốc T1](#)). Địa chỉ thửa đất: [xã Q, tỉnh Ninh Bình](#) (phía Bắc giáp [quốc lộ A](#)) và các tài sản có trên thửa đất.

Diện tích đo thực tế là 105m², đất ở là 70m², đất vườn là 52,5m². (*Chi tiết tại Sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo*). Trên thửa đất không có công trình, cây trồng gì. Xác định diện tích đất vườn giảm là sai số do đo đạc, đất không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề.

Do quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án tham gia phiên hòa giải, vì vậy vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình thêm chứng cứ là xác nhận dư nợ gốc và lãi của ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) tính đến ngày 29/9/2025. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương](#)

[Thị H1](#) phải có nghĩa vụ thanh toán cho [A](#) số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29/9/2025 và lãi phát sinh sau ngày 26/9/2025 cũng như các nghĩa vụ khác.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình phát biểu ý kiến:

Căn cứ vào: Điều 5, Điều 147; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 292, 298, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 386, 398, 401, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 27, 33, 36, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị HĐXX:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của [Ngân hàng N](#).

Buộc ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#) phải liên đới trả cho [Ngân hàng N](#) số tiền gốc và lãi đối với Hợp đồng tín dụng số 3304-LAV-201600367 ký kết ngày 07/4/20216 tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1.598.691.049 đồng, trong đó nợ gốc là 1.201.466.668 đồng, lãi trong hạn là 397.224.381 đồng; lãi, phí phát sinh từ sau ngày 29/9/2025 đối với khoản nợ tiền nợ gốc phải trả cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ đối với [ngân hàng N](#) theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3304-LAV-201600367 ký kết ngày 07/4/20216 cho đến khi tất toán khoản vay.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì [Ngân hàng N](#) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3304-LCL-201500284 ký ngày 10/4/2015 và các phụ lục hợp đồng thế chấp, giữa [A](#) với ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#). Chi tiết tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng 122,5m², trong đó đất ở là 70m², đất vườn là 52,5m² tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 44 (Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 056490 do [UBND Huyện N](#) cấp ngày 31/08/2011; mang tên ông [Trần Quốc T1](#)). Địa chỉ thửa đất: [xã Q, tỉnh Ninh Bình](#) (phía Bắc giáp [quốc lộ A](#)) và các tài sản có trên thửa. Diện tích đo thực tế là 105m², đất ở là 70m², đất vườn là 52,5m². (Chi tiết tại Sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo). Trên thửa đất không có công trình cây trồng gì (đã được Tòa án nhân dân khu vực 3 – Ninh Bình) xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2025).

Trong trường hợp số tiền phát mại/Thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ cho [Ngân hàng N](#) thì ông ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho [Ngân hàng N](#) cho đến khi tất toán khoản vay.

3. Về án phí: Ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho [Ngân hàng N](#) số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật cho vay giữa một bên chủ thể là tổ chức tín dụng và một bên chủ thể là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, vì vậy xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn có nơi cư trú tại [xã Q, huyện N, tỉnh Ninh Bình nay là xã Q, tỉnh Ninh Bình](#) nên Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3-Ninh Bình thụ lý vụ án là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa HĐXX nhận thấy:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng tín dụng số 3304-LAV-201600367 ký kết ngày 07/4/2016, được ký kết giữa [A](#) và ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#): hợp đồng này đã được hai bên thống nhất thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, năng lực dân sự, trên tinh thần tự nguyện, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ quy định của pháp luật. Do vậy hợp đồng tín dụng trên được coi là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện, căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng: [A](#) đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân cho ông [T1](#) và bà [H1](#) nhưng ông [T1](#) và bà [H1](#) không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã khởi kiện ra Tòa án mà hai bên đã thỏa thuận đã được ký kết tại theo Điều 12 của Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

Đối với các khoản nợ gốc, nợ lãi được nguyên đơn tính dựa trên cơ sở số tiền mà [A](#) đã giải ngân, mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng và trong phạm vi pháp luật quy định, vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa [A](#) và ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#): Hội đồng xét xử thấy đây là thỏa thuận tự nguyện thể hiện ý chí của các bên đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng, trong quá trình giải quyết vụ án ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay, Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình đã phối hợp cùng chính quyền địa phương đã xem xét thẩm định tại chỗ đối với các

tài sản thế chấp. Đây là những tình tiết sự kiện làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với việc bà [H1](#) và ông [T1](#) đã ly hôn từ năm 2020, tuy nhiên tại thời điểm đó ông bà chỉ thỏa thuận giải quyết về quan hệ hôn nhân, không giải quyết về tài sản chung, công nợ chung. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được xác lập trước năm 2020, tài sản thế chấp là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Vì vậy căn cứ các Điều 33, 36, 37 Luật Hôn nhân và gia đình, các Điều 210, 213, 218, 274, 275, 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông [T1](#) và bà [H1](#) phải có nghĩa vụ liên đới đối với khoản nợ của [A](#).

Đối với hiện trạng thửa đất hiện nay đo đạc thực tế đang giảm so với quyền sử dụng được cấp trong giấy chứng nhận, quá trình thẩm định không phát hiện có sự tranh chấp với các hộ liên kề, diện tích giảm do sai số đo đạc, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến khác và đồng ý nếu phát mại thửa đất để thu hồi nợ cho [A](#) thì căn cứ vào diện tích thực tế để phát mại.

[2.2]. Về chi phí thẩm định: Trong quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định các tài sản thế chấp, [A](#) đã tự đứng lên chi trả và không yêu cầu bị đơn phải chịu cùng nên không đặt ra vấn đề xem xét giải quyết.

[2.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#) phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật tính trên cơ sở số tiền phải trả cho [A](#) đến ngày xét xử sơ thẩm.

- [A](#) không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ 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 39; Điều 145 và Điều 147; Điều 158; Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 210, 213, 218, 274, 275, 288, 292, 298, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 386, 398, 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 33, 36, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án .

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của [Ngân hàng N](#).

Buộc ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#) phải liên đới trả cho [Ngân hàng N](#) số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1.598.691.049 đồng, trong đó nợ gốc là 1.201.466.668 đồng, lãi trong hạn là 397.224.381 đồng.

* Ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh từ sau ngày 29/9/2025 đối với khoản nợ tiền nợ gốc phải trả cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ đối với [ngân hàng N](#) theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3304-LAV-201600367 ký kết ngày 07/4/2021 cho đến khi tất toán khoản vay.

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 thì lãi suất mà ông [T1](#) và bà [H1](#) phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

* Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì [Ngân hàng N](#) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3304-LCL-201500284 ký ngày 10/4/2015 và các phụ lục hợp đồng thế chấp, giữa [A](#) với ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#). Chi tiết tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng 122,5m², trong đó đất ở là 70m², đất vườn là 52,5m² tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 44 (Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 056490 do [UBND Huyện N](#) cấp ngày 31/08/2011; mang tên ông [Trần Quốc T1](#)). Địa chỉ thửa đất: [xã Q, tỉnh Ninh Bình](#) (phía Bắc giáp [quốc lộ A](#)) và các tài sản có trên thửa. Diện tích đo thực tế là 105m², đất ở là 70m², đất vườn là 52,5m². (Chi tiết tại Sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo). Trên thửa đất không có công trình cây trồng gì.

(Nguyên đơn đồng ý sau này thực hiện việc phát mại, xử lý tài sản bảo đảm, tài sản đã thế chấp sẽ căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ để thực hiện việc phát mại).

Trong trường hợp số tiền phát mại/Thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ cho [Ngân hàng N](#) thì ông [Trần Quốc T1](#), bà [Trương Thị H1](#) phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho [Ngân hàng N](#) cho đến khi tất toán khoản vay.

[Ngân hàng N](#) - [Chi nhánh T4](#) tiếp tục quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp là: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 056490 do [UBND Huyện N](#) cấp ngày 31/08/2011; mang tên ông [Trần Quốc T1](#)*. Sau khi ông [T1](#) và bà [H1](#) thanh toán hết khoản tiền gốc và lãi theo quy định thì [Ngân hàng N](#) - [Chi nhánh T4](#) trả lại cho ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#) giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp nêu trên.

3. Về án phí:

- Ông [Trần Quốc T1](#) và bà [Trương Thị H1](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 59.960.731 đồng.

- Trả lại cho [Ngân hàng N](#) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.183.000 đồng theo Biên lai thu số 0001093 ngày 30/5/2025 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Nho Quan nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3- Ninh Bình.

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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 từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND Khu vực 3 – Ninh Bình;
- Thi hành án DS tỉnh Ninh Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thị Hương Quỳnh