

TOÀ ÁN ND KHU VỰC 7
TỈNH THANH HOÁ

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

Bản án số: 02/2025/KDTM-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 7 - THANH HOÁ.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Tâm, ông Phạm Ngọc Dung.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Hương Trà – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa tham gia phiên toà:** Bà Trương Thị Thuý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2025/TLST- KDTM ngày 04 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST - KDTM ngày 11 tháng 8 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST – KDTM ngày 26 tháng 8 năm 2025 và số 02/2025/QĐST – KDTM ngày 11 tháng 9 năm 2025 đối với các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần B

Địa chỉ: Số 117 Q, phường Q, thành phố V, tỉnh N. (nay là: Số 117 Q, phường T, tỉnh N).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Thái H – Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn C – Giám đốc Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh T.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn T – Phó giám đốc chi nhánh T.

Địa chỉ: Số 02A34 Đại lộ L, phường Đ, thành phố T, tỉnh T (Nay là: Số 02A34 Đại lộ L, phường H, tỉnh T).

Có mặt.

- **Các bị đơn:** + Bà Lê Thị Ngọc A - sinh năm 1989

+ Ông Hoàng Đạt T - sinh năm 1986

Nơi ĐKKHKT: Xóm H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh T (nay là: xóm H, xã B, tỉnh T).

Nơi ở hiện nay: Xóm 6, xã M, huyện V, tỉnh T (nay là: xóm 6, xã B, tỉnh T).

Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Ngân hàng TMCP B (BBank), bản tự khai ngày 10/7/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A có vay vốn tại Ngân hàng TMCP B theo đồng tín dụng số 0000434710/2024/HĐTD-B 300 ngày 10/04/2024 với số tiền vay: 2.560.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng*). Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng, thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng. Thời gian nhận nợ: Tối đa 06 tháng/Khế ước nhận nợ. Lãi suất đề nghị: Áp dụng CTKM “Tiếp cận vốn nhanh – Dễ dàng chạm đích” theo T báo số 01/2024/TB-TGD ngày 03/01/2024 đối với các KUNN được giải ngân trong thời gian triển khai chương trình. Lãi suất cho vay = Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất. Trong đó: “Lãi suất cơ sở” được xác định bằng lãi suất cơ sở đồng Việt nam theo quy định của BBank trong từng thời kỳ. Lãi suất cơ sở đồng Việt nam tại thời điểm phê duyệt là 8,5%/năm (Theo QĐ 484/2024/QĐ-TGD ngày 09/04/2024). “Biên độ” được xác định theo xếp hạng tín dụng nội bộ của khách hàng theo quy định hiện hành của BBank tại thời điểm cấp tín dụng và theo thời hạn của từng khế ước nhận nợ cụ thể: Biên độ đối với KUNN có thời hạn dưới 6 tháng: Biên độ áp dụng 0,5%. Lãi suất ưu đãi tại thời điểm phê duyệt là 9,0%/năm. Biên độ đối với KUNN có thời hạn 6 tháng: Biên độ áp dụng 1,1%. Lãi suất ưu đãi tại thời điểm phê duyệt là 9,6%/năm. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Các KUNN áp dụng lãi suất cố định. Đối với các KUNN được giải ngân sau thời gian hiệu lực của chương trình ưu đãi: Áp dụng lãi suất cho vay ngắn hạn T thường đối với khách hàng cá nhân có xếp hạng tín dụng nội bộ AA theo quy định của BBank hoặc áp dụng chương trình lãi suất ưu đãi mới nếu khách hàng đáp ứng đủ điều kiện tham gia phương thức giải ngân: tiền mặt hoặc chuyển khoản theo quy định của ngân hàng. Trả nợ gốc: ngày đến hạn của từng khế ước nhận nợ. Trả nợ lãi: vào ngày 25 hàng tháng dương lịch. Phạt chậm trả: Đối với nợ gốc là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thanh toán và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc; Đối với nợ lãi là 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh hàng đá quý, đá phong thủy, trang sức, mỹ phẩm. Khi vay ông T, bà A đã thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21, đo vẽ năm 2003; có địa chỉ thôn 6, xã M, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 6, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 005148 ; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00069 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/4/2023; mang tên ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1773 (lô 01) tờ bản đồ số 14, đo vẽ năm 2022, có diện tích 384,4m², có địa chỉ thôn 8, xã V, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 8, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 800883; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00272 do UBND huyện Vĩnh Lộc cấp ngày 17/11/2021; mang tên bà Lê Thị Ngọc A.

BBank - Chi nhánh T đã giải ngân đủ cho ông Hoàng Đạt T – bà Lê Thị Ngọc A số tiền vay là: 2.560.000.000 đồng; theo khế ước nhận nợ ngày 19/09/2024, có chữ ký xác nhận của ông Hoàng Đạt T – bà Lê Thị Ngọc A.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, khách hàng vẫn tuân thủ đóng gốc lãi đầy đủ; tuy nhiên đến tháng 10 năm 2024, khách hàng kinh doanh thua lỗ, không thu hồi được vốn dừng hẳn mọi hoạt động kinh doanh. Từ thời điểm ngày 18/01/2025 đến nay khách hàng không thanh toán bất kỳ khoản nợ gốc, lãi nào theo cam kết cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 29/9/2025, ông Hoàng Đạt T – bà Lê Thị Ngọc A còn nợ BBank tổng số tiền như sau: Nợ gốc 2.560.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 35.628.945 đồng, nợ lãi quá hạn 214.871.671 đồng. Tổng cộng là 2.810.500.616 đồng.

Hiện tại, khoản vay của ông Hoàng Đạt T – bà Lê Thị Ngọc A đã chuyển nợ nhóm 4 (Nợ xấu), mặc dù BBank – Chi nhánh T đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông Hoàng Đạt T – bà Lê Thị Ngọc A vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, vi phạm cam kết trả nợ với BBank. Chính vì vậy BBank đề nghị xem xét, giải quyết yêu cầu sau đây:

Buộc Ông Hoàng Đạt T – bà Lê Thị Ngọc A thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng (số 0000434710/2024/HĐTD-BBank 300) đã ký với BBank - Chi nhánh T với tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 như sau: Nợ gốc 2.560.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 35.628.945 đồng, nợ lãi quá hạn 214.871.671 đồng. Tổng cộng là 2.810.500.616 đồng và tiếp tục phải chịu toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp ông Hoàng Đạt T – bà Lê Thị Ngọc A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết thì BBank–

Chi nhánh Thanh Hóa có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 10/7/2025 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Hoàng Đạt T trình bày như sau:

Vợ chồng ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A có ký kết với ngân hàng TMCP B hợp đồng tín dụng số: 0000434710/HĐTD-BBank 300 ngày 10/04/2024 để vay số tiền 2.560.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng), theo khế ước nhận nợ ngày 19/09/2024. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng. Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng. Thời gian nhận nợ: Tối đa 06 tháng/ Khế ước nhận nợ. Lãi suất đề nghị: Áp dụng CTKM “Tiếp cận nhanh – Dễ dàng chạm đích” theo T báo số 01/2024/TB-TGD ngày 03/01/2024: Đối với các KUNN được giải ngân trong thời gian triển khai chương trình, lãi suất cho vay = lãi suất cơ sở + biên độ điều chỉnh lãi suất. Trong đó: “Lãi suất cơ sở” được xác định bằng lãi suất cơ sở đồng Việt Nam theo quy định của BBank trong từng thời kỳ. Lãi suất cơ sở đồng Việt Nam tại thời điểm phê duyệt là 8,5%/năm (Theo QĐ 484/2024/QĐ-TGD ngày 09/04/2024). “Biên độ” được xác định theo xếp hạng tín dụng nội bộ của khách hàng theo quy định hiện hành của BBank tại thời điểm cấp tín dụng và theo thời hạn của từng khế ước nhận nợ cụ thể: Biên độ đối với KUNN có thời hạn dưới 6 tháng: Biên độ áp dụng 0,5%. Lãi suất ưu đãi tại thời điểm phê duyệt là 9,0%/năm. Biên độ đối với KUNN có thời hạn từ 6 tháng: Biên độ áp dụng 1,1%. Lãi suất ưu đãi tại thời điểm phê duyệt là 9,6%/năm. Trả nợ gốc: ngày đến hạn của từng khế ước nhận nợ. Trả nợ lãi: vào ngày 25 hàng tháng dương lịch. Nợ quá hạn: đối với nợ gốc là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chậm trả và được tính trên số ngày thực tế chậm trả gốc; Đối với nợ lãi là 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh hàng đá quý, đá phong thủy, trang sức, mỹ phẩm.

Tài sản bảo đảm khi vay gồm: Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn 6, xã M, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 6, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 005148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/4/2023; thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A. Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn 8, xã V, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 8, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 800883 do UBND huyện V cấp ngày 17/11/2021; thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Ngọc A.

Ngân hàng đã giải ngân đủ cho ông T, bà A số tiền vay là 2.560.000.000 đồng, theo khế ước nhận nợ ngày 19/09/2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông T, bà A vẫn tuân thủ đóng tiền gốc lãi đầy đủ; tuy nhiên đến tháng 10 năm 2024, gia đình gặp khó khăn, kinh doanh thua lỗ, không thu hồi được vốn nên

đã ngừng hoạt động kinh doanh. Đến tháng 1/2025, vợ chồng ông T, bà A đã thanh toán thêm được 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) tiền lãi. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà A phải trả khoản nợ trên, ông T đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông được trả dần và được bán, chuyển nhượng các thửa đất đang thế chấp để lấy tiền trả nợ ngân hàng.

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc A sau khi thụ lý vụ án đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không lấy được lời khai của bà Lê Thị Ngọc A.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng số tiền nợ gốc đã vay và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử 29/9/2025 là 2.810.500.616 đồng, trong đó: Nợ gốc 2.560.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 35.628.945 đồng, nợ lãi quá hạn 214.871.671 đồng và tiếp tục phải chịu toàn bộ các khoản lãi, phí phát sinh theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Thanh Hoá phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do đã vi phạm các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Buộc bị đơn là ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

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 luận tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng TMCP B là pháp nhân hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Ngân hàng đã ký kết hợp đồng tín dụng với ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A là hộ kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Lộc cấp ngày 15/9/2020. Do vợ chồng ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà A phải trả số tiền nợ gốc

đã vay và tiền lãi phát sinh. Ông T, bà A cư trú tại xóm 6, xã B, tỉnh T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người được ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 86 của BLTTDS. Đối với bị đơn ông Hoàng Đạt T trong quá trình làm việc tại Tòa án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70; 72 BLTTDS tuy nhiên vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai; Đối với bà Lê Thị Ngọc A quá trình giải quyết vụ án do đang đi làm ăn xa nhà thỉnh thoảng mới về, Tòa án đã T báo hợp lệ, thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng đối với bà A nhưng bà A vẫn không có mặt để tham gia tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông T, bà A là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

Bị đơn bà A không nộp văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng là vi phạm nghĩa vụ giao nộp chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự khác đã giao nộp để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của nguyên đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng TMCP B và vợ chồng ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A đã được hai bên thống nhất, thỏa thuận, ký kết, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho ông T, bà A đúng như hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông T cũng thừa nhận việc vay nợ là đúng nhưng vì khó khăn nên đã không trả được nợ cho ngân hàng như đã cam kết. Do ông T, bà A vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án là có căn cứ.

[3.1] Yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử vụ án:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng, các đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ được lập giữa các bên, đã có đủ căn cứ xác định: Hợp đồng tín dụng số 0000434710/HĐTD-BBank 300 ngày 10/04/2024, khế ước nhận nợ ngày 10/4/2024 (thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 12/4/2024 đến ngày 11/9/2024). Số

tiền vay theo khế ước nhận nợ này ông T, bà A đã tất toán xong đối với ngân hàng. Sau đó, tại khế ước nhận nợ ngày 19/09/2024 ngân hàng TMCP B đã cho ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A vay số tiền 2.560.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh hàng đá quý, đá phong thủy, trang sức, mỹ phẩm. Thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 20/9/2024 đến ngày 19/02/2025. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà A chưa trả được nợ gốc, đã trả được tiền lãi tính đến ngày 25/01/2025 là 60.133.992 đồng, lãi phạt là 189.566 đồng. Ông T, bà A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 19/02/2025, quá hạn 222 ngày. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A trả nợ nhưng ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 29/9/2025, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A còn nợ Ngân hàng TMCP B số tiền là 2.810.500.616 đồng, trong đó: nợ gốc 2.560.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 35.628.945 đồng, nợ lãi quá hạn 214.871.671 đồng và phải tiếp tục thanh toán toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày 30/9/2025 cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

[3.2] Về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ vào lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn ông Hoàng Đạt T, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A đối với khoản vay của ngân hàng các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại các hợp đồng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 300055/2023/HĐTC – BBANK ngày 23/3/2023 để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1773 (lô số 01), tờ bản đồ số 14 – đo vẽ năm 2002, diện tích 384,4m² tại thôn 8, xã V, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 8, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 800883 do UBND huyện V cấp ngày 17/11/2021, thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Ngọc A. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 300377/2023/HĐTC – BBANK ngày 09/10/2023 để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 221, tờ bản đồ số 21 – đo vẽ năm 2003, diện tích 321m², tại thôn 6, xã M, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 6, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 005148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/4/2023; thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp được thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, là căn

cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng. Do vậy, yêu cầu về việc được đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 05/8/2025, cho thấy:

Tài sản 1: Thửa đất số 1773 (lô số 01), tờ bản đồ số 14 – đo vẽ năm 2002, diện tích 384,4m² tại thôn 8, xã V, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 8, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 800883 do UBND huyện V cấp ngày 17/11/2021; thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Ngọc A. Hiện tại trên đất không có tài sản gì.

Tài sản 2: Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21 – đo vẽ năm 2003, diện tích 321m², tại thôn 6, xã M, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 6, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 005148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/4/2023; thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A. Hiện tại có tài sản là nhà ở gắn liền trên đất.

Những tài sản này thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A. Hiện tại ông T, bà A vẫn đang quản lý các tài sản nêu trên.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông T, bà A, nếu thiếu ông T, bà A tiếp tục phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét tại chỗ, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu tòa án giải quyết, nên HĐXX không xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B được chấp nhận nên ông T, bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả nợ. Trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 220, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 317, Điều 319 Luật Thương mại. Các Điều 90, 91, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017). Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013. Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-

HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Khoản 1 Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

Buộc ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số **tiền nợ gốc và lãi còn lại tính đến ngày xét xử sơ thẩm (29/9/2025)** là 2.810.500.616 đồng (hai tỷ, tám trăm mười triệu, năm trăm nghìn, sáu trăm mười sáu đồng), trong đó: Nợ gốc 2.560.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn 35.628.945 đồng (ba mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm bốn mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn 214.871.671 đồng (hai trăm mười bốn triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, sáu trăm bảy mươi một đồng).

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị Ngọc A, ông Hoàng Đạt T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP B thì ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền **kê biên**, xử lý tài sản bảo đảm cụ thể là:

Tài sản 1: Thửa đất số 1773 (lô số 01), tờ bản đồ số 14 – đo vẽ năm 2002, diện tích 384,4m² tại thôn 8, xã V, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 8, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 800883 do UBND huyện V cấp ngày 17/11/2021; thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Ngọc A. Hiện tại trên đất không có tài sản gì để tiến hành thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 300055/2023/HĐTC – BBANK ngày 23/3/2023.

Tài sản 2: Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21 – đo vẽ năm 2003, diện tích 321m², tại thôn 6, xã M, huyện V, tỉnh T (nay là thôn 6, xã B, tỉnh T). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 005148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/4/2023; thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A. Hiện tại có tài sản là nhà ở gắn liền trên đất để tiến hành thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 300377/2023/HĐTC – BBANK ngày 09/10/2023.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông T, bà A, nếu thiếu ông T, bà A tiếp

tục phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

-Về án phí: Buộc ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A phải có trách nhiệm nộp tiền án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch là: 88.210.000 đồng (tám mươi tám triệu, hai trăm mười nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.241.000 đồng (bốn mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0006278 ngày 03/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Thanh Hoá).

Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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 điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự và điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- THADS tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Hương Giang