

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 63/2025/DS-ST  
Ngày: 05 – 9 – 2025  
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín  
dụng”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Nam Long và bà Châu Thị Định.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Tiến Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:** Bà Cao Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 160/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP C (Vbank); địa chỉ: Số A đường T, quận H, thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình M - Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP C; đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thê M - Phó giám đốc Ngân hàng TMCP C, chi nhánh Quảng Bình; ông Nguyễn Trung T - Phó phòng Tổng hợp; ông Nguyễn Tiến D - Phó phòng Tổng hợp, ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Thị Tố L - Nhân viên thu nợ, Ngân hàng TMCP C- chi nhánh Quảng Bình; địa chỉ: Số 50 đường L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Bà L có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1983; số CMND: 194202367 và chị Phạm Thị L, sinh năm 1982; số CMND: 194160053; địa chỉ: Thôn X, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình cũ). Hiện anh Nguyễn Văn Q đã xuất cảnh sang nước ngoài, không có địa chỉ cụ thể. Chị L có mặt, anh Q vắng mặt không có lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP C (Vbank) trình bày:*

Anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L và Ngân hàng TMCP C (Vbank) - Chi nhánh Quảng Bình - Phòng giao dịch Ba Đồn đã ký kết Hợp đồng cho vay số: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019. Cụ thể: Tổng số tiền vay vốn: 600.000.000 đồng; Phương thức cho vay: Từng lần; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền sửa chữa nhà ở; Lãi suất cho vay: Tại thời điểm ký kết hợp đồng là 10.0%/năm; Tổng số tiền đã sử dụng: 600.000.000 đồng; theo Giấy nhận nợ 01 ngày 16/10/2019; Tổng số tiền gốc đã trả (tính đến ngày 23/09/2024): 90.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng nêu trên, anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-VUTD-194202367-QUANLAI/HĐTC ngày 17/10/2017 đã được ký kết giữa anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L và Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Quảng Bình - Phòng Giao dịch Ba Đồn. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 137668 Số vào sổ cấp GCN: CH 00834 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/07/2016, thửa đất số: 403; tờ bản đồ số: 17; địa chỉ: Thôn X, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã T, tỉnh Quảng Trị) ; diện tích: 254 m<sup>2</sup>. Giá trị tài sản được định giá gần nhất ngày 16/10/2019: 863.080.000 đồng. Theo Hợp đồng cho vay số: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019, tổng số tiền anh Q, chị L còn nợ Ngân hàng đến ngày 05/9/2025 là: 615.020.548 đồng, trong đó: Nợ gốc: 510.000.000 đồng; lãi trong hạn: 70.013.699 đồng; lãi quá hạn: 35.006.849 đồng.

Trong thời gian vay vốn, anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền: 176.240.814 đồng, trong đó: Nợ gốc: 90.000.000 đồng; nợ lãi: 86.240.814 đồng.

Đến ngày 15/07/2024, khoản vay của anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L đến hạn trả nợ gốc, nợ lãi nhưng anh Q, chị L không thu xếp được nguồn trả nợ, không trả được nợ cho ngân hàng, bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay. Toàn bộ khoản nợ trên đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/07/2024, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bị đơn anh Q, chị L nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Việc anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank). Vì vậy, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L có nghĩa vụ thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn và các phí khác phát sinh theo Hợp đồng cho vay số: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019, tổng số tiền còn nợ đến ngày 05/9/2025 là: 615.020.548 đồng, trong đó: Nợ gốc: 510.000.000 đồng; lãi trong hạn: 70.013.699 đồng; lãi quá hạn: 35.006.849 đồng.

- Đồng thời buộc anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh sau ngày 05/9/2025 theo Hợp đồng cho vay: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, phí và lệ phí liên quan (nếu có).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực, nếu anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L không thực hiện trả toàn bộ số tiền nợ nêu trên cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-VUTD-194202367-QUANLAI/HĐTC ngày 17/10/2017 đã được ký kết giữa anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L và Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Quảng Bình - Phòng Giao dịch Ba Đồn, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 137668 Số vào sổ cấp GCN: CH 00834 do UBND huyện Tuyên Hóa tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/07/2016.

- Trường hợp sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không thu đủ nợ cho Ngân hàng thì anh Q, chị L phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ và Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, kê biên phát mại các tài sản khác của anh Q, chị L để thu hồi toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng.

*Tại bản tự khai ngày 05/6/2025, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn chị Phạm Thị L trình bày:*

Chị và anh Nguyễn Văn Q ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP C (Vbank) theo Hợp đồng cho vay số: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019 với tổng số tiền vay vốn: 600.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, bị đơn đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 137668 Số vào sổ cấp GCN: CH 00834 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/07/2016, thửa đất số: 403; tờ bản đồ số: 17; địa chỉ: Thôn X, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Sau khi vay vốn, vợ chồng anh chị đã trả tiền lãi hàng tháng tổng số tiền là: 176.240.814 đồng, trong đó: Nợ gốc: 90.000.000 đồng; nợ lãi: 86.240.814 đồng, tuy nhiên đến ngày 15/7/2024 do công việc làm ăn khó khăn, anh Q đi làm ăn tại Hàn Quốc từ năm 2019, anh Q không gửi tiền về để trả nợ cho Ngân hàng, bản thân chị L ở nhà vừa phải nuôi con đau ốm, bệnh tật, hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đã vi phạm nghĩa vụ

trả nợ cho Ngân hàng. Hiện nay, anh Phạm Văn Q đang xuất khẩu lao động tại Hàn Quốc, giữa chị và anh Q không có thông tin liên lạc với nhau, anh Q hiện nay đã chặn số điện thoại và các trang mạng xã hội nên chị không thể liên lạc để thông tin cho anh Q biết việc Ngân hàng khởi kiện. Tuy nhiên, chị L cam kết sẽ có trách nhiệm thông tin cho anh Phạm Văn Q biết việc Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án.

Việc Ngân hàng TMCP C (Vbank) khởi kiện vợ chồng anh chị phải trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày ngày 05/9/2025 là: 615.020.548 đồng, trong đó: Nợ gốc: 510.000.000 đồng; lãi trong hạn: 70.013.699 đồng; lãi quá hạn: 35.006.849 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì bị đơn chị L hoàn toàn nhất trí với việc khởi kiện của Ngân hàng. Hiện nay, do hoàn cảnh khó khăn nên một mình chị L không thể trả được nợ, chị hoàn toàn nhất trí với yêu cầu của ngân hàng là sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản đảm bảo mà chị và anh Q đã thế chấp tại Ngân hàng là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là ngôi nhà đồ bằng, xây dựng từ năm 2016 tại thửa đất số: 403, tờ bản đồ 17, địa chỉ: Thôn X, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã T, tỉnh Quảng Trị) để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng. Chị L cũng cam kết sẽ tháo dỡ phần be của ngôi nhà xây ra ngoài hành lang đường giao thông phía Tây Nam và tự chịu chi phí tháo dỡ. Bị đơn bà Phạm Thị L cam kết sẽ tự nguyện chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật. Chị có nguyện vọng sau khi xử lý xong tài sản đề nghị Ngân hàng xem xét giảm hoặc miễn cho chị khoản tiền lãi trong hạn và quá hạn.

\* *Đối với bị đơn anh Nguyễn Văn Q:* Tại Công văn số: 6837/QLXNC-P3 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh, Bộ Công an thì bị đơn anh Nguyễn Văn Q đã xuất nhập cảnh nhiều lần, lần gần nhất xuất cảnh ngày 23/10/2019 qua cửa khẩu Nội Bài bằng hộ chiếu số C7248408, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về Việt Nam.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định tại nơi cư trú cuối cùng của bị đơn, tổng đạt văn bản tố tụng thông qua người thân bị đơn là chị Phạm Thị L (vợ anh Q) và đăng tin trên kênh của Ban Đối ngoại VOV5 về việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) nhưng phía bị đơn không có kết quả hồi âm.

\* *Tòa án tiến hành thẩm định:* Ngày 05/6/2025, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định theo yêu cầu của nguyên đơn đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 403, tờ bản đồ 17, địa chỉ: Thôn X, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã T, tỉnh Quảng Trị) là tài sản thế chấp của anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L, kết quả thẩm định:

Về tài sản trên đất gồm có:

- 01 ngôi nhà cấp 4, tường xây gạch tô trát hoàn chỉnh, hoàn thiện ốp gạch xeromit, nền lát gạch, móng trụ betong cốt thép, móng tường xây đá hộc, sân đồ

betong cốt thép, trên có mái lợp tôn; nhà vệ sinh khép kín trong nhà; hệ thống điện chiếu sáng đầy đủ; hệ thống cửa nhôm xingfa.

- 01 mái che bằng tôn, hệ thống trụ betong cốt thép, có kèo; xà gồ bằng sắt; sân lát xi măng.

- Hàng rào có móng trụ betong cốt thép, móng tường rào xây bằng đá hộc, tường rào xây gạch trên tường xây gạch, có tường rào làm bằng thép hộp; tường rào cao  $\leq 1,5\text{m}$ . Tổng chiều dài hàng rào: 27,95m.

- 01 Công trụ betong cốt thép, hoàn thiện xây ốp gạch và tô trát đầy đủ, mái công đồ betong cốt thép trên lợp ngói.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc anh Q, chị L trả nợ, trường hợp anh Q, chị L không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Bị đơn chị L có mặt nhất trí như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì thêm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C (Vbank) buộc bị đơn anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP C (Vbank) số tiền tính đến ngày 05/09/2025 theo Hợp đồng cho vay số: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019 là 615.020.548 đồng, trong đó: Nợ gốc: 510.000.000 đồng; lãi trong hạn: 70.013.699 đồng; lãi quá hạn: 35.006.849 đồng và buộc anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh sau ngày 05/9/2025 theo Hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, phí và lệ phí liên quan (nếu có).

Về tài sản thế chấp: Trường hợp anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng TMCP C (Vbank) được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản mà anh Q, chị L đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, chị Phạm Thị L sẽ tháo dỡ phần be của ngôi nhà xây ra ngoài hành lang đường giao thông phía Tây Nam và tự chịu chi phí tháo dỡ để đảm bảo cho tài sản được thi hành án.

Về án phí và chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L phải chịu các chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C (Vbank) yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L trả nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng cho vay số: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L và Ngân hàng TMCP C (Vbank). Tại Công văn số: 6837/QLXNC-P3 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh, Bộ Công an thì bị đơn anh Nguyễn Văn Q đã xuất nhập cảnh nhiều lần, lần gần nhất xuất cảnh ngày 23/10/2019, chưa có thông tin nhập cảnh về Việt Nam. Đây là vụ án có yếu tố nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

[2] Tòa án đã thực hiện tổng đạt thông báo thụ lý vụ án thông qua người thân của bị đơn và niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của bị đơn; thông báo lên Cổng thông tin điện tử của Tòa án và qua kênh đối ngoại VOV5 dành cho người Việt Nam ở nước ngoài trong 03 số liên tiếp vào các ngày 11, 12 và 13 tháng 6 năm 2025 theo quy định tại Điều 474, Điều 475 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không có kết quả hồi âm của anh Q. Tòa án cũng đã gửi các văn bản tố tụng cho vợ anh Q là chị L nhờ chị L chuyển đến cho anh Q biết nội dung nguyên đơn khởi kiện. Tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Văn Q vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, điểm b khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1]. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn thừa nhận đã ký kết Hợp đồng cho vay số: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019 với tổng số tiền vay vốn: 600.000.000 đồng; phương thức cho vay: Từng lần; thời hạn cho vay: 60 tháng; mục đích vay: Thanh toán tiền sửa chữa nhà ở; lãi suất cho vay: Tại thời điểm ký kết hợp đồng là 10.0%/năm. Như vậy, hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết ở trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[3.2] Bị đơn thừa nhận đã nhận tại Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng nhưng đến ngày xét xử sơ thẩm 05/9/2025 bị đơn chưa trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết, cụ thể: Tổng số tiền chưa trả 615.020.548 đồng, trong đó: Nợ gốc: 510.000.000 đồng; lãi trong hạn: 70.013.699 đồng; lãi quá hạn: 35.006.849 đồng. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số nợ gốc và nợ lãi là có căn cứ cần chấp nhận.

Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 05/9/2025 cho đến khi bị đơn trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[3.3]. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng bị đơn đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-VUTD-194202367-QUANLAI/HĐTC ngày 17/10/2017 đã được ký kết giữa anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L và Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Quảng Bình - Phòng Giao dịch Ba Đồn. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 137668 Số vào sổ cấp GCN: CH 00834 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/07/2016, thửa đất số: 403; tờ bản đồ số: 17; địa chỉ: Thôn X, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã T, tỉnh Quảng Trị); diện tích: 254 m<sup>2</sup> mang tên anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L. Việc ký kết giữa anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L và Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Quảng Bình - Phòng Giao dịch Ba Đồn được ký kết đúng thẩm quyền, đúng thủ tục và được đăng ký giao dịch đảm bảo là đúng quy định theo điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013; Điều 298, Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực.

[3.4] Quá trình thu thập chứng cứ, theo yêu cầu của Ngân hàng, Tòa án đã thành lập Hội đồng thẩm định vào ngày 05/6/2025 đối với thửa đất số 403, tờ bản đồ số 17 và tài sản trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Kết quả thẩm định thửa đất 403, tờ bản đồ số 17, trên thửa đất có: 01 ngôi nhà cấp 4, tường xây gạch tô trát hoàn chỉnh, hoàn thiện ốp gạch xeromit, nền lát gạch, móng trụ betong cốt thép, móng tường xây đá hộc, sân đổ betong cốt thép, trên có mái lợp tôn; nhà vệ sinh khép kín trong nhà; hệ thống điện chiếu sáng đầy đủ; hệ thống cửa nhôm xingfa. 01 mái che bằng tôn, hệ thống trụ betong cốt thép, có kèo; xà gồ bằng sắt; sân lát xi măng. Hàng rào có móng trụ betong cốt thép, móng tường rào xây bằng đá hộc, tường rào xây gạch trên tường xây gạch, có tường rào làm bằng thép hộp; tường rào cao  $\leq 1,5\text{m}$ . Tổng chiều dài hàng rào: 27,95m. 01 Cổng trụ betong cốt thép, hoàn thiện xây ốp gạch và tô trát đầy đủ, mái cổng đổ betong cốt thép trên lợp ngói.

Tuy nhiên, có một phần diện tích be xây dựng của ngôi nhà phía Tây Nam nằm ngoài phần đường giao thông 03m<sup>2</sup>. Đối với phần diện tích be nhà xây dựng vượt diện tích đất đã thế chấp không được Tòa án chấp nhận; do đó khi xử lý tài sản thế chấp này để thu hồi nợ cho ngân hàng, bị đơn có nghĩa vụ phá bỏ phần diện tích be đã xây dựng vượt quá diện tích tại GCNQSDĐ đã thế chấp cho Ngân hàng trước khi bán đấu giá tài sản thế chấp.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn chị Phạm Thị L trình bày bị đơn tự nguyện tháo dỡ phần diện tích be xây dựng ở phía Tây Nam ngôi nhà nằm ngoài phần đường giao thông 03m<sup>2</sup> để đảm bảo việc thi hành án; đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn cũng nhất trí. Vì vậy, cần ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trong việc phá bỏ phần diện tích be đã xây dựng vượt quá diện tích tại GCNQSDĐ đã thế chấp cho Ngân hàng trước khi bán đấu giá tài sản thế chấp, mọi chi phí bị đơn tự chịu. Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng cũng thống nhất ý kiến của bị đơn chị Phạm Thị L.

[3]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ hết 5.000.000 đồng và đăng tin trên kênh thông tin của Ban Đối ngoại VOV5 hết 2.250.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L phải chịu số tiền 7.250.000 đồng chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được trả lại số tiền án phí đã nộp. Buộc bị đơn anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273, bị đơn anh Nguyễn Văn Q, chị Phạm Thị L có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 37; Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228, các Điều 474, 477, 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 280, 292, 293, 294, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 357, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 306 Luật Thương mại; các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C (Vbank).**

1.1. Buộc anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP C (Vbank) số nợ gốc và lãi theo Hợp đồng cho vay số: 552001021515/2019-HĐCV/NHCT470 ngày 16 tháng 10 năm 2019; Giấy nhận nợ số 01 ngày 16/10/2019 tổng dư nợ tính đến ngày 05/9/2025 là: 615.020.548 đồng, trong đó: Nợ gốc: 510.000.000 đồng; lãi trong hạn: 70.013.699 đồng; lãi quá hạn: 35.006.849 đồng.

1.2. Kể tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm (05/9/2025) cho đến khi bên phải thi hành án trả hết nợ gốc, hàng tháng bên phải thi hành án dân sự còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền còn thi hành theo mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

1.3. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả các khoản nợ gốc, lãi và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP C (Vbank) được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 17, tại thôn X, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã T, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CD 137668, sổ vào sổ cấp GCN: CH 008334, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/7/2016. Tài sản đứng tên anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L. Tài sản trên được thế chấp bảo đảm cho khoản vay đã nêu tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 470-VUTD-194202367-QUANLAI/HĐTC ngày 17/10/2017, được Phòng Công chứng Nhất Tín chứng nhận ngày 17/10/2017, số công chứng 5675 quyền số 10/2017 TP/CC SCC/HĐGD; đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực III, tỉnh Quảng Trị) ngày 19/10/2017.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn chị Phạm Thị L sẽ phá bỏ phần diện tích be xây dựng ở phía Tây Nam ngôi nhà nằm ngoài phần đường giao thông 03m<sup>2</sup> để đảm bảo việc thi hành án, mọi chi phí bị đơn chị L tự chịu.

(Có sơ đồ kèm theo).

## 2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bị đơn anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước là: 28.600.821 đồng.

2.2. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C (Vbank) số tiền tạm ứng án phí 12.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/23, số: 0000168 ngày 08/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Quảng Trị).

3. Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C (Vbank) được chấp nhận nên anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L chịu chi phí tố tụng 7.250.000 đồng. Ngân hàng TMCP C (Vbank) đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc anh Nguyễn Văn Q và chị Phạm Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP C (Vbank) số tiền 7.250.000 đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 9 của Luật thi

hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án Dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C (Vbank), bị đơn chị Phạm Thị L có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án; anh Nguyễn Văn Q quyền kháng cáo trong hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Phòng THADS khu vực 2, tỉnh QT;
- Lưu Hồ sơ; Tòa DS.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thị Tuyết Minh**