TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – QUẢNG TRỊ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 03/2025/KDTM-ST
Ngày: 29/9/2025
V/v tranh chấp "Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Đức Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Lợi

Bà Đinh Thị Của

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Bá Thi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 02/2025/TLST-KDTM ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N3; địa chỉ trụ sở chính: số B L, phường G, Thành phố Hà Nội;

Đại diện tham gia tố tụng:

Ông Trần Xuân H, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N3 – Chi nhánh M1 - B; có mặt;

Địa chỉ liên hệ: tổ dân phố D, xã M, tỉnh Quảng Trị.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Hà Trung T, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2.2. Chị Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1: Anh Hà Trung T, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đinh Thị T2, sinh năm 1983; địa chỉ; thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do.

3.2. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do.

3.3. Anh Đinh Quang M, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do.

3.4. Ông Đinh Xuân Q, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do.

3.5. Ông Đinh Viết P, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn B, xã K, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Bà Cao Thị Thanh B, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ dân phố H, xã M, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do.

3.7. Ông Đặng Quyết C, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ dân phố H, xã M, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do.

3.8. Anh Cao Anh N1, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ dân phố D, xã M, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Ông Đặng Hữu H1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ dân phố H, xã M, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn do ông Trần Xuân H đại diện trình bày:

Giữa Ngân hàng N3 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và anh Hà Trung T, chị Nguyễn Thị Ánh T1 đã nhiều lần ký kết hợp đồng tín dụng cho vay và các giấy nhận nợ. Đến ngày 11/5/2023, Ngân hàng và anh T, chị T1 đã ký kết hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202300507, các bên thỏa thuận như sau:

+ Theo giấy nhận nợ số 3806-LDS-202301620 ngày 26/9/2023 vốn vay là 8.600.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 10.5%/năm (tương ứng 0.875%/tháng), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả là 10%/năm; thời hạn cho vay là 10 tháng (tính từ ngày 26/9/2023 đến ngày 26/7/2024); mục đích cho vay: bù đắp chi phí tiền mua mô tô và xe máy và bù đắp chi phí mua hàng hóa phục vụ kinh doanh đã thanh toán và các chi phí liên quan khác. Phương thức trả nợ: trả nợ gốc chia làm một kỳ vào ngày 26/7/2024 trả gốc 8.600.000.000 đồng; đối với lãi trả 06 tháng/lần vào ngày 30.

+ Theo giấy nhận nợ số 3806-LDS-202400418 ngày 19/3/2024, vốn vay là 1.390.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 10%/năm; thời hạn cho vay là 06 tháng (tính từ ngày 19/3/2024 đến ngày 19/9/2024); mục đích cho vay: bù đắp chi phí tiền mua mô tô và xe máy và bù đắp chi phí mua hàng hóa phục vụ kinh doanh đã

thanh toán và các chi phí liên quan khác. Trả gốc chia làm một kỳ vào ngày 19/9/2024 trả gốc 1.390.000.000 đồng; đối với lãi trả 06 tháng/lần vào ngày 30.

Biện pháp bảo đảm khoản vay: để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, phía khách hàng là anh T và chị T1 đã ký các hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể như sau:

(1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 342653/2022/HĐTD ngày 28/10/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 342653/2022/VBTT ngày 28/10/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất số DH 342653, số vào sổ GCN: CS 08191 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 01/8/2022; thửa đất số 610, tở bản đồ 18, tọa lạc tại thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị (sau đây viết tắt là thửa đất số 610);

(2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 150822/HĐTD ngày 10/5/2023 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 150822/VBTT ngày 10/5/2023 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số DL 150822, số vào sổ GCN: CS 08353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 14/4/2023; thửa đất số 83, tở bản đồ 10, tọa lạc tại thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị (sau đây viết tắt là thửa đất số 83).

(3) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 577193/2022/HĐTD ngày 30/11/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 577193/2022/VBTT ngày 30/11/2022 ký kết giữa ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số DH 577193, số vào sổ GCN: CS 08261 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 06/10/2022; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn B, xã K, tỉnh Quảng Trị (sau đây viết tắt là thửa đất số 194)

(4) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 757470/2022/HĐTD ngày 28/10/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 757470/2022/VBTT ngày 28/10/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số DE 757470, số vào sổ GCN: CS 05595 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 31/8/2022; thửa đất số 782, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn T, xã K, tỉnh Quảng Trị (sau đây viết tắt là thửa đất số 782);

(5) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 577519/2022/HĐTD ngày 28/10/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 577519/2022/VBTT ngày 28/10/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số DH 577519, số vào sổ GCN: CS 03341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 20/9/2022; thửa đất số 786, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn T, xã K, tỉnh Quảng Trị (sau đây viết tắt là thửa đất số 786);

(6) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 141601/2022/HĐTD ngày 30/11/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 141601/2022/VBTT ngày 30/11/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số CĐ 141601, số vào sổ GCN: CS 01189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 03/10/2016; thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại tổ dân phố H, xã M, tỉnh Quảng Trị (sau đây viết tắt là thửa đất số 315);

(7) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 613148/2022/HĐTD ngày 30/11/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 613148/2022/VBTT ngày 30/11/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số CG 613148, số vào sổ GCN: CH 01214 do UBND huyện M cấp ngày 03/4/2017; thửa đất số 320, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại tổ dân phố H, xã M, tỉnh Quảng Trị (sau đây viết tắt là thửa đất số 320);

(8) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 642439/2022/HĐTD ngày 30/11/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 642439/2022/VBTT ngày 30/11/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất số BĐ 642439, số vào sổ GCN: CS 07968 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 05/4/2021; thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại tổ dân phố D, xã M, tỉnh Quảng Trị (sau đây viết tắt là thửa đất số 364).

Ngoài ra, còn 01 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 150969/HĐTC ngày 10/5/2023 với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 150969, số vào sổ cấp GCN: CS 03410, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 21/4/2023. Tuy nhiên, tài sản thế chấp này đã được anh T và chị T1 trả 01 phần nghĩa vụ nợ nên đã được rút lại tài sản thế chấp.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân khoản vay theo 02 giấy nhận nợ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 31/3/2025, anh T và chị T1 đã trả được 680.000.000 đồng tiền gốc (của giấy nhận nợ số 3806-LDS-202400418 ngày 19/3/2024), 72.685.000 đồng tiền lãi (của giấy nhận nợ số 3806-LDS-202400418 ngày 19/3/2024).

Tính đến ngày 31/3/2025, anh T và chị T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền của 02 giấy nhận nợ là: 10.670.760.247 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202300507 ngày 11/5/2023.Trong đó:

Theo giấy nhận nợ số 3806-LDS-202301620 ngày 26/9/2023 dư nợ gốc là 8.600.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.324.400.000 (tính từ ngày 26/9/2023 đến ngày 31/3/2025).

Theo giấy nhận nợ số 3806-LSC-202400418 ngày 19/3/2024 dư nợ gốc là 710.000.0000 đồng; lãi trong hạn là 35.495.890 đồng (tính từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/3/2025); lãi quá hạn là 18.864.384 đồng.

Tuy nhiên, do phía anh T và chị T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi, vi phạm hợp đồng tín dụng, khoản vay đã chuyển nợ quá hạn. Do đó, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu phía ông T, chị T1 trả nợ, đã gửi các thông báo về việc nợ lãi quá hạn, thông báo về việc khởi kiện.

Do phía chị T và anh T1 vi phạm thỏa thuận nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp.

Bị đơn anh Hà Trung T trình bày: Anh thừa nhận các khoản vay tại ngân hàng, nay do làm ăn khó khăn, việc vay nợ là có thật, tự nguyện của vợ chồng anh, do khó khăn nên anh đồng ý giao các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày, cụ thể như sau:

- Ngân hàng yêu cầu anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tổng số tiền vay tính đến ngày 29/9/2025 là 11.301.431.506 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202300507 ngày 11/5/2023.Trong đó:

Theo giấy nhận nợ số 3806-LDS-202301620 ngày 29/9/2023 dư nợ gốc là 8.600.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.753.221.981 đồng; lãi quá hạn là 148.438.356 đồng.

Theo giấy nhận nợ số 3806-LSC-202400418 ngày 19/3/2024 dư nợ gốc là 710.000.000 đồng; lãi trong hạn là 70.712.328 đồng; lãi quá hạn là 19.058.904 đồng.

Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 phải chịu thêm tiền lãi và phí phát sinh (nếu có) kể từ ngày 23/9/2025 đến khi anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 trả hết nợ.

- Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản theo các 08 hợp đồng thế chấp.

Bị đơn anh Hà Trung T trình bày: Thống nhất với ý kiến của Ngân hàng, do kinh doanh khó khăn nên chưa có tiền trả. Đối với các thửa đất liền kề thì bị đơn không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Áp dụng các Điều 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; 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 và lệ phí Tòa án. Buộc anh T, chị T1 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 11.301.431.506 đồng. Nếu anh T, chị T1 không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp. Anh T, chị T1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Hà Trung T (đại diện chủ hộ đăng ký kinh doanh Bảo Tín T) và chị Nguyễn Thị Ánh T1 trả nợ theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết; chủ thể tham gia giao dịch dân sự đều có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận nên là tranh chấp kinh doanh thương mại. Anh T và chị T1 có địa chỉ tại tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị nên Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp ngày 08/8/2025 thể hiện:

Đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 18: Diện tích 16,3m^2 tại các điểm 3-4-9-8 là hiện trạng 01 phần căn nhà của chị Đinh Thị N2 xây dựng lên thửa đất số 610; các điểm 4-5-10-9 có diện tích 16,1m^2 là phần sân bê tông của chị N2 xây dựng lên thửa đất số 610. Ngoài ra, trên thửa đất 610 còn tồn tại một ngôi nhà gỗ (nhà không ai ở, sử dụng) của chị Đinh Thị T2 (là chủ đất cũ, đã chuyển nhượng cho anh T, chị T1). Trên thửa đất số 610 có 01 ngôi mộ, chỉ có các cháu thuộc dòng họ trông coi hằng năm và được biết anh Đinh Quang M là người hằng năm đến dọn dẹp, xẻ cây cối ở ngôi mộ.

Đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10: Diện tích đất 29,8m^2 tại các điểm 1-2-3 hiện do ông Đinh Xuân Q sử dụng trồng khoảng 10 cây keo.

Đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 6: Diện tích 130,1m^2 tại các điểm 2-3-6-5 do ông Đinh Viết P sang bằng và rào đất.

Đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3: Diện tích 94m^2 có một ngôi nhà 01 tầng của bà Cao Thị Thanh B tại các điểm 7-8-15-14 xây lên thửa đất 610; có

39,3m^2 là phần mái tôn che sân bê tông của nhà bà B tại các điểm 8-9-10-15; có 26,3m^2 là phần hàng rào xây tường của ông Đặng Quyết C tại các điểm 1-2-3-4-5.

Đối với thửa đất 320, tờ bản đồ số 3: có 40,4m^2 là một phần ngôi nhà xây 01 tầng của ông Đặng Hữu H1 xây lấn lên thửa đất 320 tại các điểm 9-10-11-18; có 2,3m^2 là phần mái che sân của ông Đặng Hữu H1 xây lấn lên thửa đất 320 tại các điểm 11-12-19-18; có 47,7m^2 là một phần căn nhà 01 tầng của bà Cao Thị Thanh B xây lên thửa đất 320 tại các điểm 1-2-3-4-5; có 11,5m^2 là phần mái che sân của nhà bà B xây lên thửa đất 320 tại các điểm 4-5-16-17.

Đối với thửa đất 364, tờ bản đồ số 13: có 3,5m^2 tại các điểm 2-3-6-5 là phần nhà xây 01 tầng của anh Cao Anh N1; có 1,1m^2 là sân và hàng rào nhà của anh N1 xây dựng lên thửa đất 364 tại các điểm 1-4-3-2.

Do đó, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của chị N2, anh M, chị T2, ông Q, ông P, bà B, ông C, ông H1, anh N1. Nên Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Trị đã đưa họ tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi của họ. Tuy nhiên, quá trình Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và chuẩn bị xét xử, các bên không ai tranh chấp gì, tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ địa phương cho biết không có tranh chấp gì giữa các thửa đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng và yêu cầu gì về việc tranh chấp. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo thủ tục chung.

Trường hợp sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý chính đáng, ông P, anh N1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202300507 được ký kết ngày 11/5/2023 giữa Ngân hàng và anh T, chị T1 là loại hợp đồng dân sự, là sự thỏa thuận của các chủ thể tham gia ký kết, được ký kết nhằm cung cấp vốn để phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh của cửa hộ đăng ký kinh doanh B1, các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung, mục đích, hình thức. Bản thân anh T tại lời khai và tại phiên hòa giải cũng đã thừa nhận việc vay nợ đối với Ngân hàng và trình bày lý do vi phạm nghĩa vụ. Do đó, phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các chủ thế tham gia ký kết hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Điều 401, Điều 402, Điều 410 của Bộ luật dân sự, các

Điều 100, Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng thì hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ có giá trị pháp lý nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về nợ gốc và nợ lãi: Ngân hàng yêu cầu anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tổng số tiền vay tính đến ngày 22/9/2025 là 11.301.431.506 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202300507 ngày 11/5/2023.Trong đó:

Theo giấy nhận nợ số 3806-LDS-202301620 ngày 29/9/2023 dư nợ gốc là 8.600.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.753.221.981 đồng; lãi quá hạn là 148.438.356 đồng.

Theo giấy nhận nợ số 3806-LSC-202400418 ngày 19/3/2024 dư nợ gốc là 710.000.000 đồng; lãi trong hạn là 70.712.328 đồng; lãi quá hạn là 19.058.904 đồng.

Do hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh nghĩa vụ giữa bên cho vay và bên vay. Ngoài ra, tại giấy nhận nợ số 3806-LDS-202301620 ngày 26/9/2023 tại mục 8 "Định kỳ hạn trả nợ gốc/lãi" thỏa thuận ngày trả gốc là ngày 26/7/2024. Sau đó, các bên đã ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LAV 24072024/HĐTD ngày 24/7/2024 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 31-QTS/PLHĐ với thỏa thuận cơ cấu lại thời gian trả nợ là ngày 26/01/2025. Đối với giấy nhận nợ số 3806-LSC-202400418 ngày 19/3/2024 thỏa thuận thời hạn trả nợ là ngày 19/9/2024. Ngày 17/9/2024, các bên đã ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LAV 2024/02/HĐTD và phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung số 31-QTS/PLHĐ ngày 17/9/2024 về việc cơ cấu lại thời gian trả nợ là 19/3/2025. Như vậy, tính đến thời điểm khởi kiện vụ án và thời điểm xét xử hôm nay, khoản vay theo hợp đồng tín dụng và 02 giấy nhận nợ đã quá thời hạn cho vay, phía khách hàng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi theo các thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202300507 ngày 11/5/2023, giấy nhận nợ số 3806-LDS-202301620 ngày 26/9/2023, giấy nhận nợ số 3806-LSC-202400418 ngày 19/3/2024, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LAV 24072024/HĐTD ngày 24/7/2024 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 31-QTS/PLHĐ, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LAV 2024/02/HĐTD và phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung số 31-QTS/PLHĐ ngày 17/9/2024. Do đó, phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh là hoàn toàn phù hợp với Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi.

Ngoài ra, phía anh T và chị T1 còn phải chịu thêm tiền lãi và phí phát sinh (nếu có) kể từ ngày 29/9/2025 đến khi anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 trả hết nợ.

[2.3] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, bảo đảm quyền ưu tiên khi xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 610, 83 tọa lạc tại thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị; thửa đất số 194 tọa lạc tại thôn B, xã M, tỉnh Quảng Trị; thửa đất số 782, 786 đất tọa lạc tại thôn T, xã K, tỉnh Quảng Trị; thửa đất số 315, 320 tọa lạc tại tổ dân phố H, xã M, tỉnh Quảng Trị; thửa đất số 364 tọa lạc tại tổ dân phố D, xã M, tỉnh Quảng Trị.

Tại các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giữa Ngân hàng và anh T, chị T1 đều thống nhất thỏa thuận:

"4. Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm:

a) Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa dất nêu tại Khoán 1 Điều này bao gồm nhưng không giới hạn các công trình xây dựng (nhà cửa, vật kiển trúc,...), các công tinh xây dựng phụ trợ, các tài sản khác thuộc sở hữu của Bên B đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu và tài sản khác hình thành sau khi thiết lập Hợp đồng này (nếu có).

b) Chi phí dầu tư vào tài sản bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng....

c) Tài sản mới (bao gồm cả vật phụ hoặc gắn với tài sản mới)/Phần tài sản và/hoặc giá trị tăng thêm do xây dựng mới, sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản và đâu tư vào tài sản nêu tại Điều 4 Hợp đồng này cũng thuộc Tài sản bảo đảm.

d) Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán mà Bên B có thể nhận được sau thời điểm ký Hợp đông này có hiệu lực liên quan đến Tài sản bảo đảm (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản thanh toán do thửa đất bị thu hồi, phá dỡ, tịch thu, trưng mua hoặc bị tổn thất toàn bộ; các khoản thanh toán từ các giao dịch chuyển nhượng Tài sản bảo đảm, các khoản tiền dền bù/bồi thường bảo hiểm Tài sản bảo đảm,...). Bên B đồng ý mọi khoản tiền và/hoặc tài sản được đền bù/bồi thường, hỗ trợ hoặc chuyển nhượng, chuyển đổi (nếu có) dều thuộc Tài sản bảo dảm và cam kết sẽ chuyển cho người thụ hưởng đầu tiên và duy nhất là Bên A và Bên A có toàn quyền thu giữ, quản lý và sử dụng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Bên B đối với Bên A (bao gồm các nghĩa vụ chưa đến hạn thanh toán).

đ) Phần diện tích đất, diện tích xây dựng thay dổi (nếu có) so với diện tích dất, diện tích xây dựng đã được chứng nhận tại thửa đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này với bất ký lý do gì…."

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng hình thức, được công chứng theo quy định của pháp luật và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 22 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP

ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh T và chị T1 và Ngân hàng là có hiệu lực. Các tài sản bảo đảm nhằm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của anh T, chị T1 đối với Ngân hàng theo như thỏa thuận tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp.

Ngoài ra, trên thửa đất số 315 có tồn tại 01 ngôi nhà gỗ lợp ngói của anh T, chị T1, do đây là tài sản phát sinh sau nên cũng được coi là tài sản bảo đảm, tồn tại trên quyền sử dụng đất đã thế chấp.

Nay, phía anh T, chị T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại các giấy nhận nợ nên phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp nhằm thực hiện các nghĩa vụ của anh T, chị T1 là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận, bản thân anh T cũng thống nhất giao tài sản cho Ngân hàng xử lý, phù hợp quy định tại các Điều 295, 298, 299, 303, 319, 320 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Luật đất đai năm 2024 chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Án phí:

[3.1] Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Anh T và chị T1 có nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên anh T, chị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên anh T và chị T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do Ngân hàng đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 35.000.000 đồng nên anh T, chị T1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

[5] Xét ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát: Xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 100, 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 27 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 274, 280, 295, 297, 298, 299, 308, 317, 318, 319, 320 và Điều 401, 402, 410, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp;

Căn cứ Điều 7 và Điều 8 của 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;

Căn cứ Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N3 đối với bị đơn anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2. Buộc anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N3 tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là: 11.301.431.506 (mười một tỷ ba trăm linh một triệu bốn trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm linh sáu) đồng theo Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202300507 ngày 11/5/2023.Trong đó:

Theo giấy nhận nợ số 3806-LDS-202301620 ngày 29/9/2023 dư nợ gốc là 8.600.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.753.221.981 đồng; lãi quá hạn là 148.438.356 đồng.

Theo giấy nhận nợ số 3806-LSC-202400418 ngày 19/3/2024 dư nợ gốc là 710.000.000 đồng; lãi trong hạn là 70.712.328 đồng; lãi quá hạn là 19.058.904 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2025) khách hàng vay (hoặc bên phải thi hành) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202300507 ngày 11/5/2023, giấy nhận nợ số 3806-LDS-202301620 ngày 26/9/2023, giấy nhận nợ số 3806-LSC-202400418 ngày 19/3/2024 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà anh Hà Trung T, chị Nguyễn Thị Ánh T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N3 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N3.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Hà Trung T và chị

Nguyễn Thị Ánh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phía Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng N3, tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất số DH 342653, số vào sổ GCN: CS 08191 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 01/8/2022; thửa đất số 610, tở bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 342653/2022/HĐTD ngày 28/10/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 342653/2022/VBTT ngày 28/10/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Quyền sử dụng đất số DL 150822, số vào sổ GCN: CS 08353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 14/4/2023; thửa đất số 83, tở bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn L, xã K, tỉnh Quảng Trị theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 150822/HĐTD ngày 10/5/2023 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 150822/VBTT ngày 10/5/2023 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Quyền sử dụng đất số DH 577193, số vào sổ GCN: CS 08261 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 06/10/2022; thửa đất số 194, tở bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn B, xã K, tỉnh Quảng Trị theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 577193/2022/HĐTD ngày 30/11/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 577193/2022/VBTT ngày 30/11/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Quyền sử dụng đất số DE 757470, số vào sổ GCN: CS 05595 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 31/8/2022; thửa đất số 782, tở bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn T, xã K, tỉnh Quảng Trị theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 757470/2022/HĐTD ngày 28/10/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 757470/2022/VBTT ngày 28/10/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Quyền sử dụng đất số DH 577519, số vào sổ GCN: CS 03341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 20/9/2022; thửa đất số 786, tở bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn T, xã K, tỉnh Quảng Trị theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 577519/2022/HĐTD ngày 28/10/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 577519/2022/VBTT ngày 28/10/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Quyền sử dụng đất số CĐ 141601, số vào sổ GCN: CS 01189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 03/10/2016; thửa đất số 315, tở bản đồ số 3, tọa lạc tại tổ dân phố H, xã M, tỉnh Quảng Trị theo hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất số LCL 141601/2022/HĐTD ngày 30/11/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 141601/2022/VBTT ngày 30/11/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Quyền sử dụng đất số CG 613148, số vào sổ GCN: CH 01214 do UBND huyện M cấp ngày 03/4/2017; thửa đất số 320, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại tổ dân phố H, xã M, tỉnh Quảng Trị theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 613148/2022/HĐTD ngày 30/11/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 613148/2022/VBTT ngày 30/11/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

Quyền sử dụng đất số BĐ 642439, số vào sổ GCN: CS 07968 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 05/4/2021; thửa đất số 364, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại tổ dân phố D, xã M, tỉnh Quảng Trị theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 642439/2022/HĐTD ngày 30/11/2022 và văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 642439/2022/VBTT ngày 30/11/2022 ký kết giữa Ngân hàng N3 chi nhánh huyện M1 với anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1.

5. Về án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại:

Bị đơn anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 phải chịu số tiền án phí là 119.301.432 (một trăm mười chín triệu ba trăm linh một bốn trăm ba mươi hai) đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N3 tạm ứng án phí đã nộp là 59.335.000 đồng (năm mươi chín triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0000706 ngày 04/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình.

6. Về chi phí tố tụng: Anh Hà Trung T và chị Nguyễn Thị Ánh T1 có nghĩa vụ trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N3 với số tiền 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND khu vực 2 – Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đinh Đức Cảnh