

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - PHÚ THỌ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 17/2026/DS-ST

Ngày: 20 - 4 - 2026

“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 9 - PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Kiều Thị Thắng

Bà Hoàng Thị Hanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Chu Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2024/TLST- DS ngày 26 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: Số G T, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hồng H1 – Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S chi nhánh V.

Người được ủy quyền lại:

Ông Trần Hải N - Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần S (có mặt).

Ông Lê Hoàng L – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần S (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C Đường M, Phường V, tỉnh Phú Thọ.

2. *Bị đơn:*

Ông Trần Văn T, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Bà Phùng Thị B, sinh năm 1964 (có mặt).

Đều có địa chỉ: Thôn G, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Quang T1, sinh năm 1997. Địa chỉ: Thôn G, xã T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 04/01/2011, Ngân hàng TMCP N1 – Nay là Ngân hàng TMCP S (viết tắt là Ngân hàng) cùng ông Trần Văn T và vợ là bà Phùng Thị B ký Hợp đồng tín dụng số 1012VY48/HĐTD – TDH/2011, theo đó Ngân hàng chấp nhận cho ông T và bà B vay số tiền 750.000.000đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng); mục đích vay: Mua đất ở; thời hạn vay: 84 tháng, tính từ ngày 10/01/2011 đến ngày 10/01/2018; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 16%/năm, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng một lần kể từ ngày giải ngân cộng biên độ 5,5%/năm. Phương thức hoàn trả nợ: Trả nợ lãi, nợ gốc vào ngày 23 hàng tháng, từ tháng 01 đến tháng 83, mỗi tháng trả 8.900.000đồng tiền gốc, tháng thứ 84 trả 11.300.000đồng tiền gốc.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên: Quyền sử dụng 720m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phú, nay là thôn G, xã T, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C490066, sổ vào sổ cấp GCN: 217 QSĐĐ/Số 510-QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phú cấp ngày 04/11/1993 cho ông Trần Văn T, được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03.2011/HĐTC, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng ngày 05/01/2011 và các văn bản, phụ lục bổ sung theo hợp đồng thế chấp. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T vào ngày 06/01/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngân hàng đã giải ngân cho ông T và bà B tổng số tiền là 750.000.000 đồng.

Tính đến hết ngày 20/4/2026, số tiền ông T và bà B đã thanh toán cho Ngân hàng là: 578.960.645 đồng, trong đó: nợ gốc 141.840.339 đồng, nợ lãi 437.120.306 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 24/4/2012 và áp dụng mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông T và bà B thanh toán các khoản nợ nhưng ông T và bà B không thực hiện thanh toán. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông T bà B về khoản vay trên và tại Biên bản làm việc ngày 09/11/2022 cả hai bên đã có phương án chốt nợ và Ngân hàng đồng ý để ông T bà B trả toàn bộ khoản vay bao gồm nợ gốc và nợ lãi trong năm 2022; tuy nhiên phía ông T và bà B vẫn không thực hiện đúng cam kết trả nợ.

Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, phí phạt chậm trả lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký, tính đến hết ngày 20/4/2026 là 2.399.640.246 đồng, trong đó nợ gốc 608.159.661 đồng, nợ lãi trong hạn 307.978.958 đồng, nợ lãi quá hạn 940.861.371 đồng, phí phạt chậm trả lãi 542.640.246 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi sau ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/năm/số tiền nợ gốc chưa trả cho đến khi ông **T** và bà **B** thực tế thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông **T** và bà **B** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông **T** và bà **B** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

*Bị đơn ông **Trần Văn T** tại bản tự khai ngày 13/01/2025 trình bày:* Ngày 04/01/2011 ông, bà có vay của **Ngân hàng TMCP N1**, nay là **Ngân hàng Thương mại cổ phần S** số tiền là 750.000.000đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay là để mua đất ở, thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất vay được quy định cụ thể tại Hợp đồng vay. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông bà đã thế chấp thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10 tại **thị trấn K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**. Quá trình vay nợ, ông bà đã trả được Ngân hàng một phần tiền gốc và tiền lãi. Tuy nhiên do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông bà chưa có tiền để trả đúng tiến độ cam kết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc, lãi tính đến ngày 05/9/2024, trong đó nợ gốc 608.159.661đồng, nợ lãi trong hạn 307.978.958đồng, nợ lãi quá hạn 1.222.360.397đồng, trường hợp không trả được thì phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp. Quan điểm của ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, tuy nhiên hiện nay ông bà tuổi cao, sức yếu, điều kiện kinh tế khó khăn nên ông bà đề nghị Ngân hàng cho ông bà được trả toàn bộ nợ gốc, còn toàn bộ tiền nợ lãi đề nghị Ngân hàng xem xét miễn cho ông bà.

*Bị đơn, bà **Phùng Thị B** tại phiên tòa trình bày:* Ngày 04/01/2011 bà và ông **Trần Văn T** có vay của **Ngân hàng TMCP N1**, nay là **Ngân hàng Thương mại cổ phần S** số tiền là 750.000.000đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay là để mua đất ở, thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 16%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông bà đã thế chấp thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10 tại **thị trấn K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc** do **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Vĩnh Phú cấp ngày 04/11/1993 cho ông **Trần Văn T**. Tại phiên tòa, bà nhất trí với yêu cầu của Ngân hàng về số tiền gốc, lãi ông **T** và bà đã trả được Ngân hàng cũng như số tiền nợ gốc, nợ lãi và phí phạt còn nợ tính đến hết ngày 20/4/2026 như Ngân hàng trình bày là đúng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn, ông bà đã lớn tuổi lại mắc bệnh nên bà đề nghị Ngân hàng xem xét cho ông bà được trả toàn bộ số tiền gốc và miễn toàn bộ

tiền lãi cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **Trần Quang T1**, tại bản tự khai ngày 15/4/2025 trình bày: Theo anh được biết, ngày 04/01/2011 bố mẹ anh là ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** có vay của **Ngân hàng TMCP N1**, nay là **Ngân hàng Thương mại cổ phần S** số tiền là 750.000.000đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay là để mua đất ở. Quá trình vay nợ, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bố mẹ anh mới trả được Ngân hàng một phần tiền gốc và tiền lãi. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bố mẹ anh có thể chấp quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại **tổ dân phố G, thị trấn K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc** và các tài sản trên đất. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bố mẹ anh phải trả toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi tạm tính đến ngày 05/9/2024 là 2.138.499.016 đồng, trường hợp không trả được thì phát mại các tài sản đã thế chấp. Đối với các tài sản trên đất thế chấp do bố mẹ anh cùng anh xây dựng, không liên quan đến công sức hay tiền bạc của bất kỳ ai khác, do vậy anh đề nghị **Ngân hàng T2** điều kiện kéo dài thời gian trả nợ và miễn một phần lãi suất cho gia đình anh để gia đình anh có điều kiện trả nợ Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 318, 323, 342, 348, 355, 720, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91, khoản 1, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng Thương mại cổ phần S**. Buộc ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** phải trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần S** tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 20/4/2026 là 2.399.640.246 đồng (*Hai tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng*), trong đó nợ gốc 608.159.661 đồng, nợ lãi trong hạn 307.978.958 đồng, nợ lãi quá hạn 940.861.371 đồng, phí phạt chậm trả lãi 542.640.246 đồng. Kể từ ngày 21/4/2026 (ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm) cho đến khi thi hành án xong, ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1012VY48/HĐTD – TDH/2011 ngày 04/01/2011 với mức lãi suất là 10%/năm/số dư nợ gốc chưa trả.

Trường hợp, ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần S** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2011 là: Quyền sử dụng 720m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: **xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phú, nay là thôn G, xã T, tỉnh Phú Thọ** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C490066, sổ vào sổ cấp GCN: 217 QSDĐ/Số 510-QĐUB do **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Vĩnh Phú cấp ngày 04/11/1993 cho ông

Trần Văn T theo sơ đồ thừa đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 11/4/2025 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Trường hợp, sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** tiếp tục phải trả khoản nợ còn thiếu cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần S** cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Về án phí: Ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** được miễn án phí. **Ngân hàng Thương mại cổ phần S** không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.380.000 đồng (*Ba mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000573 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: **Ngân hàng Thương mại cổ phần S** khởi kiện yêu cầu ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** phải trả tiền vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, mục đích vay để mua đất ở; ông **T** và bà **B** đều có địa chỉ cư trú tại **thị trấn K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc** nay là **xã T, tỉnh Phú Thọ** nên đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết ngày 04/01/2011, theo đó thời hạn vay là 84 tháng, tính từ ngày 10/01/2011 đến ngày 10/01/2018; tuy nhiên ngày 09/11/2022 Ngân hàng và khách hàng vay đã có Biên bản làm việc xác nhận lại số tiền nợ và cam kết thời gian trả nợ trong năm 2022. Do vậy, ngày 20/12/2024 Ngân hàng có đơn khởi kiện đến Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật tại Điều 157, 429 Bộ luật dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn là ông **Trần Văn T** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh **Trần Quang T1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng tín dụng được giao kết giữa các bên có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, đúng quy định tại các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự, nên hợp đồng trên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông **T** và bà **B** phải trả Ngân hàng tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký tính đến hết ngày 20/4/2026 là 2.399.640.246 đồng, trong đó nợ gốc 608.159.661 đồng, nợ lãi trong hạn 307.978.958 đồng, nợ lãi quá hạn 940.861.371 đồng, phí phạt chậm trả lãi 542.640246 đồng.

Xét thấy, bị đơn ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** quá trình giải quyết vụ án đều thừa nhận số tiền vay, nợ đúng như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chứng cứ do nguyên đơn giao nộp nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự được coi là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Việc ông **T** và bà **B** không trả Ngân hàng số tiền gốc, lãi theo đúng thời hạn quy định theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Tại phiên tòa, bà **Phùng Thị B** đề nghị trả Ngân hàng toàn bộ tiền gốc còn nợ và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi; tuy nhiên Ngân hàng không đồng ý, nên ý kiến của bà **B** không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông **T** và bà **B** phải trả Ngân hàng tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký tính đến hết ngày 20/4/2026 là 2.399.640.246 đồng, trong đó nợ gốc 608.159.661 đồng, nợ lãi trong hạn 307.978.958 đồng, nợ lãi quá hạn 940.861.371 đồng, phí phạt chậm trả lãi 542.640246 đồng là phù hợp, cần chấp nhận.

[4.1] Đối với lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ: Tại khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*. Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: *“1. Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất”*.

2. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất”.

Xét thấy, lãi suất thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, Phụ lục hợp đồng tín dụng là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, phù hợp với quy định của pháp luật; lãi suất tại thời điểm hiện tại Ngân hàng đang áp dụng đối với khoản vay của ông **T**, bà **B** là 13,69%/năm. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng đề nghị Hội đồng

xét xử tiếp tục cho tính lãi sau ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/năm trên số tiền nợ gốc chưa trả là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông **Trần Văn T** và bà **Phùng Thị B** đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng 720m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: **xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phú, nay là thôn G, xã T, tỉnh Phú Thọ** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C490066, số vào sổ cấp GCN: 217 QSDĐ/Số 510-QĐUB do **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Vĩnh Phú cấp ngày 04/11/1993 cho ông **Trần Văn T**, được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03.2011/HĐTC, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C**, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng ngày 05/01/2011 và các văn bản, phụ lục bổ sung theo hợp đồng thế chấp. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại **Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T** vào ngày 06/01/2011 theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 11/4/2025, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 36, tờ bản đồ số: 10, tại **tổ dân phố Đ, thị trấn K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố G, xã T, tỉnh Phú Thọ)**, thể hiện diện tích đất thế chấp được xác định bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 có diện tích là 720m², đúng như diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **T** được cấp. Trên đất có các tài sản bao gồm: 01 nhà cấp bốn diện tích 96m²; 01 nhà tắm và nhà vệ sinh diện tích 9m²; 01 phần lán tôn sau nhà cấp bốn diện tích 1,5m²; 01 nhà bếp diện tích 64,5m²; 01 mái tôn trước nhà cấp bốn diện tích 129,5m²; 01 sân gạch diện tích 129,5m²; 01 lán tôn để xe diện tích 92,5m²; 01 sân bê tông diện tích 136m²; 01 Sân gạch hoa diện tích 88,5m² và 01 sân gạch hoa diện tích 46,5m²; 01 cây hương xây gạch và một số cây cối trên đất.

Đối với nhà và các công trình phụ do ông **T** và bà **B** xây dựng trước thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng. Năm 2021 ông **T**, bà **B** và con trai là anh **T1** có sửa chữa lại một phần nhà ở. Quá trình giải quyết vụ án ông **T**, bà **B** và anh **T1** đều không có ý kiến phản đối gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực. Do đó, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông **T** và bà **B** không trả được nợ cho Ngân hàng là phù hợp cần được chấp nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 318, 323, 342, 348, 355, 720, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91, khoản 1, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S. Buộc ông Trần Văn T và bà Phùng Thị B phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 20/4/2026 là 2.399.640.246 đồng (Hai tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc 608.159.661 đồng, nợ lãi trong hạn 307.978.958 đồng, nợ lãi quá hạn 940.861.371 đồng, phí phạt chậm trả lãi 542.640246 đồng.

Kể từ ngày 21/4/2026 (ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm) cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn T và bà Phùng Thị B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1012VY48/HĐTD – TDH/2011 ngày 04/01/2011 với mức lãi suất là 10%/năm/số dư nợ gốc chưa trả.

Trường hợp, ông Trần Văn T và bà Phùng Thị B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2011 là: Quyền sử dụng 720m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phú, nay là thôn G, xã T, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C490066, số vào sổ cấp GCN: 217 QSDĐ/Số 510-QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phú cấp ngày 04/11/1993 cho ông Trần Văn T theo sơ đồ thửa đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 11/4/2025 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Trường hợp, sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Trần Văn T và bà Phùng Thị B tiếp tục phải trả khoản nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí và chi phí tố tụng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T và bà Phùng Thị B được miễn án phí. Ngân hàng Thương mại cổ phần S không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.380.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000573 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Phú Thọ.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần S không đề nghị giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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;
- VKSND khu vực 9 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Hạnh