

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 15/2025/KDTM-ST

Ngày 27-6-2025

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Mỹ Hạnh

Các hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thúy Mai

Ông Trần Xuân Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Nga - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Đức- Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 54/2024/TLST-KDTM ngày 04/11/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 02 năm 2025; các thông báo hoãn phiên tòa liên quan, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A

Địa chỉ: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến Phát, chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đình Lợi, chức vụ: Phó Giám đốc phòng quản lý nợ (theo Giấy ủy quyền 1258/UQ-QLN.22 ngày 05/7/2022 của người đại diện theo pháp luật)

Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc Thảo, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng A (theo Giấy ủy quyền số 1320/UQ-QLN.24 ngày 19/8/2024 của người đại diện theo ủy quyền); địa chỉ: Số 188 Trần Hưng Đạo, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Bị đơn: Ông Đậu H, sinh năm: 1981 và bà Hồ T, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 24 A Tô Vĩnh Diện, tổ dân phố 2, phường Bắc Lý, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Đậu Thị H; cùng địa chỉ: Nhà số 24 Tô Vĩnh Diện, tổ dân phố 2, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng A trình bày:*

Trong quá trình hoạt động cấp tín dụng, Ngân hàng A (ACB) đã cho ông Đậu H và bà Hồ T vay vốn, cụ thể:

- Căn cứ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số QBI.CN.3033.170423 ngày 17/4/2023, Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.3034.170423 ngày 17/4/2023, Khế ước nhận nợ số 01; ngày 18/4/2023 ACB đã giải ngân cho bà Hồ T vay số tiền: 3.400.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua bất động sản; thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất trong hạn: 10,5%/năm, cố định trong 12 tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150%lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- Căn cứ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số QBI.CN.1328.230823 ngày 29/8/2023; Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.1329.230823 ngày 29/8/2023, Khế ước nhận nợ số 02; ngày 24/11/2023 ACB giải ngân cho ông Đậu H và bà Hồ T vay số tiền: 1.800.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất trong hạn: 7%/năm, cố định trong 06 tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150%lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- Căn cứ Giấy đề nghị kiểm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cho khách hàng cá nhân ngày 20/4/2023; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB, Các văn bản khác của bà Hồ T ký với ACB về việc sử dụng thẻ tín dụng; ngày 21/4/2023, ACB đã cấp cho bà Hồ T Thẻ tín dụng số **3567 95** **** 3347**, loại thẻ: JCB Gold; hạn mức thẻ: 30.000.000, Hiệu lực thẻ: Tháng 4/2026.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BI 248719 do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 18/4/2012. Ngày 11/4/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới xác nhận chuyển nhượng cho bà Hồ T theo hồ sơ 0534.CN.001 **theo** Hợp đồng thế chấp tài sản số QBI.BĐCN.322.170423 ngày 17/4/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hải Vượng, số công chứng 1653; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới ngày 17/4/2023.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127, địa chỉ: phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đậu H, bà Hồ T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà

ở và quyền sử dụng đất ở số BT 438822 do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/5/2014 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số QBI.BĐCN.93.230823 ngày 29/8/2023 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình, số công chứng 2545; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới ngày 29/8/2023.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng:

Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.3034.170423 ngày 17/4/2023, Khế ước nhận nợ số 01, bà Hồ T đã trả cho ACB được số tiền 21.517.746 đồng nợ gốc và 288.518.554 đồng nợ hạn trong hạn. Ngày 10/3/2024 bà Hồ T vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ACB.

Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.1329.230823 ngày 29/8/2023, Khế ước nhận nợ số 02, ông Đậu H và bà Hồ T chưa trả nợ gốc; đã trả được số tiền 42.115.068 đồng nợ lãi trong hạn. Ngày 25/3/2024 ông Đậu H và bà Hồ T vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ACB.

Ngày 25/5/2024, ACB đã chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ dư nợ gốc chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ số 1 đối với bà Hồ T, Khế ước nhận nợ 2 đối với ông Đậu H và bà Hồ T và Thông báo thu hồi nợ trước hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với thẻ tín dụng đối với bà Hồ T. ACB đã nhiều lần thông báo, làm việc, đôn đốc và đã tạo điều kiện để ông Đậu H và bà Hồ T trả nợ nhưng ông Hải và bà Thùy vẫn không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi theo quy định. Vì vậy, ACB khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình:

- Buộc bà Hồ T trả ngay cho ACB tổng số nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/6/2025) là: tính đến ngày 22/7/2024 là **4.200.526.429** đồng trong đó gồm:

+ Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.3034.170423 ngày 17/4/2023, Khế ước nhận nợ số 01: Tổng dư nợ: 4.158.848.384 đồng, nợ gốc: 3.378.482.254 đồng; nợ lãi trong hạn: 793.245.265 đồng, nợ lãi quá hạn: 668.504.955 đồng, nợ lãi chậm trả: 32.615.910 đồng;

+ Thẻ tín dụng số **3567 95** **** 3347**: Nợ gốc: 30.716.054 đồng; lãi quá hạn: 10.961.991 đồng.

- Buộc ông Đậu H, bà Hồ T trả ngay cho ACB tổng số nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/6/2025) là 2.029.667.002 đồng trong đó gồm: nợ gốc 1.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 20.712.329 đồng, nợ lãi quá hạn 206.605.479 đồng, phạt chậm trả lãi 2.349.194 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Đậu H, bà Hồ T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB tính kể từ ngày 23/7/2024 cho đến ngày ông Hải, bà Thùy thanh toán hết nợ cho ACB.

Trường hợp ông Đậu H, bà Hồ T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho ACB thì ACB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu nôi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì ông Đậu H, bà Hồ T vẫn phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho ACB.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đậu H và bà Hồ T trình bày:*

Giữa vợ chồng ông Hải, bà Thùy với ACB quan hệ tín dụng theo các Hợp đồng tín dụng như ACB khởi kiện là đúng thực tế, cụ thể:

Vào ngày 17/4/2023, bà Thùy có vay của ACB số tiền 3.400.000.000 theo Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.3034.170423 ngày 17/4/2023, Khế ước nhận nợ số 01 như ACB khởi kiện là đúng thực tế. Khoản vay này được bà Thùy vay trước khi kết hôn và sử dụng vào mục đích cá nhân, không liên quan đến ông Hải. Tài sản đảm bảo của khoản vay là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ T.

Vào ngày 29/8/2023, vợ chồng ông Hải, bà Thùy có vay của ACB số tiền 1.800.000.000 theo Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.1329.230823 ngày 29/8/2023, Khế ước nhận nợ số 2 như ACB khởi kiện là đúng thực tế. Tài sản đảm bảo của khoản vay là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127, địa chỉ: phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đậu H, bà Hồ T

Tuy nhiên, hiện tại bị đơn đang gặp khó khăn về tài chính, chưa tìm ra nguồn trả nợ cho nguyên đơn. Bị đơn đang cố gắng tìm nguồn thu để thanh toán nợ cho ACB nhưng chưa có nguồn thu tại thời điểm này.

Bị đơn đề xuất xin được thanh toán trước một phần khoản vay để rút trước tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127, địa chỉ: phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đậu H, bà Hồ T với số tiền đề xuất thanh toán trước là 1.700.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Phan Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Đậu Thị Hiến nhưng các đương sự này không đến Tòa án, cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ACB.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Kết quả xem xét thẩm định tài sản thế chấp thể hiện:

- Đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ T: Diện tích đo đạc thực tế 1.117.37m², không có tranh chấp, không có tài sản trên đất;

- Đối với nhà, đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127 (theo bản đồ địa chính hiện nay là thửa đất số 146, tờ bản đồ 156), địa chỉ: phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình: tài sản gắn liền với đất là nhà ở của ông Hải, bà Thùy, đã xây dựng chồng lấn sang thửa đất 314, chủ sử dụng bà Phan Thị M, diện tích lấn chiếm là 6,3 m²; chồng lấn sang thửa đất 316, chủ sử dụng ông Nguyễn Văn T, bà Đậu Thị Hiến, diện tích lấn chiếm là 14,7 m². (Bà Phan Thị M là mẹ đẻ ông Hải và bà Đậu Thị Hiến là em gái ông Hải), chưa bổ sung tài sản vào đất.

Qua xem xét thẩm định thể hiện: Nhà ở của ông Hải, bà Thùy được xây dựng nhà 03 tầng, phần tài sản trên đất lấn chiếm đã xây dựng kiên cố (thuộc phần móng và tường nhà), nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã có văn bản đề nghị Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Hới cung cấp thông tin về giá đất đối với phần đất mà hộ ông Hải, bà Thùy đã sử dụng lấn chiếm của các thửa đất liền kề, gồm: 6,3m² lấn thửa 314 và 14,7m² lấn thửa 316. Tại Công văn số 531/NNMT ngày 23/5/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Hới trả lời thông tin về giá đất như sau: Theo giá đất theo Bảng giá đất quy định tại Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình, thửa đất số 316, tờ bản đồ 156, địa chỉ: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới có giá 6.230.000 đồng/m²; thửa đất số 314, tờ bản đồ 156, địa chỉ: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới có giá 2.770.000 đồng/m².

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các tranh chấp trong vụ án nhưng không thành. ACB không chấp nhận phương án cho bị đơn thanh toán trước một phần các khoản vay để giải chấp trước tài sản là nhà, đất tại phường Bắc Lý.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa

thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên đề nghị HĐXX áp dụng Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều: 116, 117. 280, 299, 317, 318, 323, 385, 398, 401, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100, 103, 209, 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 11, 26, 37 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A: Buộc bà Hồ T phải thanh toán cho ACB tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 27/6/2025 là: 4.200.526.429 đồng trong đó gồm: nợ gốc 3.409.198.308 đồng, lãi trong hạn 79.245.265 đồng, lãi quá hạn 679.466.946 đồng, phạt chậm trả lãi 32.615.910 đồng; Buộc ông Đậu H, bà Hồ T phải thanh toán cho ACB tổng số nợ tạm tính đến ngày ngày 27/6/2025 là 2.029.667.002 đồng trong đó gồm: nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi trong hạn 20.712.329 đồng, lãi quá hạn 206.605.479 đồng, phạt chậm trả lãi 2.349.194 đồng.

Ông Đậu H, bà Hồ T còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng tính từ ngày

Trường hợp ông Đậu H, bà Hồ T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A thì ACB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ T;

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127, địa chỉ: phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đậu H, bà Hồ T;

Đối với phần diện tích đất mà ông Hải, bà Thùy đã xây dựng tài sản lấn chiếm sang thửa đất liền kề do không thể tháo dỡ được tài sản nên buộc bị đơn thanh toán giá trị đất bằng tiền cho các hộ có đất bị lấn chiếm theo giá đất do Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Hới cung cấp tại Công văn số 531 ngày 23/5/2025.

Án phí, chi phí thẩm định: Đương sự phải chịu án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp "Kinh doanh thương mại", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Đậu H, bà Hồ T có nơi cư trú tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa bị đơn ông Đậu H, bà Hồ T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Đậu Thị Hiến đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên

2. Về nội dung vụ án:

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

***. Xét yêu cầu thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng:**

Xét các Hợp đồng tín dụng thể hiện bằng: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cho khách hàng cá nhân; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB đã được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của ACB và ông Đậu H, bà Hồ T, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự và quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ACB về việc buộc bị đơn ông Đậu H và bà Hồ T phải thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bị đơn ông Đậu H và bà Hồ T đều thống nhất thừa nhận về việc ký kết các Hợp đồng tín dụng và số tiền dư nợ phát sinh đến thời điểm hiện tại như trên là đúng thực tế. Theo đó, đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu của ACB đối với khoản vay của cá nhân bà Hồ Thị Nbu Thù.

- Về số tiền nợ gốc: Tại phiên tòa, đại diện của ACB yêu cầu bà Hồ T phải thanh toán tổng số tiền nợ gốc còn lại là 3.409.198.308 đồng, trong đó dư nợ gốc của Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.3034.170423 ngày 17/4/2023, Khế ước nhận nợ số 01 là: 3.378.482.254 đồng và dư nợ gốc của Thẻ tín dụng số 3567 95** **** 3347 là 30.716.054 đồng. Xét thấy, việc bà Hồ T có vay vốn tại ACB với tổng số tiền nợ gốc 3.430.716.054 đồng (bao gồm 3.400.000.000 vay của Khế ước nhận nợ số 01 và 30.716.054 đồng dư nợ do sử dụng thẻ tín dụng điện tử) là đúng thực tế. Quá trình vay vốn, bà Hồ T đã trả được số tiền gốc 21.517.746 đồng. Như vậy, tính đến ngày 27/6/2025, bà Hồ T còn nợ ACB số tiền gốc là: 3.409.198.308 đồng. Vì vậy, cần buộc bà Hồ T thanh toán cho ACB số tiền nợ gốc còn lại như trên là phù hợp

- Về số tiền nợ lãi: Xét thấy, các Hợp đồng tín dụng giữa ACB với bà Hồ T thuộc hợp đồng vay có thời hạn và có lãi, hai bên thỏa thuận về lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng và sự thỏa thuận về lãi này phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình vay vốn, bà Hồ T đã thanh toán được một phần số tiền lãi trong hạn phát sinh là 288.518.554 đồng. Đến ngày 27/6/2025, bà Hồ T còn nợ lãi là 791.328.121 đồng, bao gồm lãi trong hạn 79.245.265 đồng, lãi quá hạn 679.466.946 đồng (quá hạn của khế ước 01: 668.504.955 đồng và quá hạn của thẻ tín dụng: 10.961.991 đồng), phạt chậm trả lãi 32.615.910 đồng. Vì vậy, cần buộc bà Hồ T thanh toán cho ACB số tiền nợ lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Như vậy, tạm tính đến ngày 27/6/2025 tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi mà bà Hồ T phải thanh toán cho ACB là **4.200.526.429** đồng.

Đối với yêu cầu của ACB đối với khoản vay chung của vợ chồng ông Đậu H và bà Hồ T.

- Về số tiền nợ gốc: Tại phiên tòa, đại diện của ACB yêu cầu ông Đậu H và bà Hồ T phải thanh toán tổng số tiền nợ gốc còn lại của Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.1329.230823 ngày 29/8/2023, Khế ước nhận nợ số 02 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 1.800.000.000 đồng. Xét thấy, việc ông Đậu H và bà Hồ T có vay vốn tại ACB với tổng số tiền nợ gốc 1.800.000.000 đồng là đúng thực tế. Quá trình vay vốn, ông Hải, bà Thùy chưa thanh toán nợ gốc. Như vậy, tính đến ngày 27/6/2025, ông Đậu H và bà Hồ T còn nợ ACB số tiền gốc là: 1.800.000.000 đồng. Vì vậy, cần buộc ông Đậu H và bà Hồ T thanh toán cho ACB số tiền nợ gốc như trên là phù hợp

- Về số tiền nợ lãi: Xét thấy, Hợp đồng tín dụng giữa ACB với ông Đậu H và bà Hồ T thuộc hợp đồng vay có thời hạn và có lãi, hai bên thỏa thuận về lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng và sự thỏa thuận về lãi này phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình vay vốn, ông Đậu H và bà Hồ T đã thanh toán được một phần số tiền lãi trong hạn phát sinh là 42.115.068 đồng. Đến ngày 27/6/2025, ông Đậu H và bà Hồ T còn nợ lãi trong hạn 20.712.329 đồng, lãi quá hạn 206.605.479 đồng,

phạt chậm trả lãi 2.349.194 đồng. Vì vậy, cần buộc ông Đậu H và bà Hồ T thanh toán cho ACB số tiền nợ lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Như vậy, tạm tính đến ngày 27/6/2025 tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi mà ông Đậu H, bà Hồ T phải thanh toán cho ACB là **2.029.667.002** đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 466 của Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ACB:

- Buộc bà Hồ T phải thanh toán cho cho ACB số tiền tính đến ngày 27/6/2025 là: 4.200.526.429 đồng trong đó gồm: nợ gốc 3.409.198.308 đồng, lãi trong hạn 79.245.265 đồng, lãi quá hạn 679.466.946 đồng, phạt chậm trả lãi 32.615.910 đồng;

- Buộc ông Đậu H, bà Hồ T trả ngay cho ACB tổng số nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/6/2025) là 2.029.667.002 đồng trong đó gồm: nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi trong hạn 20.712.329 đồng, lãi quá hạn 206.605.479 đồng, phạt chậm trả lãi 2.349.194 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Đậu H, bà Hồ T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ.

****. Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp:***

Để bảo đảm cho việc vay vốn theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số QBI.CN.3033.170423 ngày 17/4/2023, Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.3034.170423 ngày 17/4/2023, Khế ước nhận nợ số 01 và Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số QBI.CN.1328.230823 ngày 29/8/2023; Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.1329.230823 ngày 29/8/2023, Khế ước nhận nợ số 02; bà Hồ T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ T **theo** Hợp đồng thế chấp tài sản số QBI.BĐCN.322.170423 ngày 17/4/2023; ông Đậu H và bà Hồ T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127 (theo Bản đồ hiện nay là thửa 146, tờ bản đồ 156) địa chỉ: phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đậu H, bà Hồ T **theo** Hợp đồng thế chấp tài sản số QBI.BĐCN.93.230823 ngày 29/8/2023.

Xét thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp tài sản số QBI.BĐCN.322.170423 ngày 17/4/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản số QBI.BĐCN.93.230823 ngày 29/8/2023 là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp lệ nên phát sinh hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp tài sản. Căn cứ quy định tại các Điều 299, 317, 318, 323, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu

cầu của nguyên đơn: Trường hợp bà Hồ T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho ACB thì ACB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu nôi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì bà Hồ T vẫn phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ còn lại cho ACB.

Đối với phần diện đất mà ông Hải, bà Thủy đã sử dụng tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận, căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định:

- Ông Hải, bà Thủy sử dụng lấn chiếm thửa đất 316, tờ bản đồ 156, địa chỉ: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, chủ sử dụng: Bà Phan Thị M (mẹ đẻ ông Hải) phần đất có diện tích là 6,3 m² và sử dụng lấn chiếm thửa đất 314, tờ bản đồ 156, địa chỉ: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, chủ sử dụng: Bà Đậu Thị Hiến, ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích là 14,7 m²

Qua xem xét thẩm định xét thấy không thể buộc tháo dỡ các tài sản ông Hải, bà Thủy đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm do việc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình nhà ở của ông Hải, bà Thủy. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc người sử dụng đất ông Hải, bà Thủy hoặc người nhận chuyển nhượng tài sản (trong trường hợp tài sản đảm bảo được xử lý để thu hồi nợ) phải thanh toán giá trị đất tính bằng tiền cho các chủ sử dụng đất có phần đất bị ông Hải, bà Thủy sử dụng lấn chiếm, giá đất được tính theo theo Công văn số 531/NNMT ngày 23/5/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Hới

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên hội đồng xét xử chấp nhận.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Xét đối với số tiền mà bà Hồ T phải thanh toán cho ACB phát sinh từ khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.3034.170423 ngày 17/4/2023, Khế ước nhận nợ số 01 do có mục đích vay trả tiền mua đất và tiêu dung nên cần buộc bà Thủy phải chịu án phí dân sự; Đối với số tiền mà ông Đậu H, bà Hồ T phải thanh toán cho ACB phát sinh từ khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.1329.230823 ngày 29/8/2023, Khế ước nhận nợ số 02 do có mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh nên cần buộc ông Hải, bà Thủy phải chịu án phí kinh doanh thương mại.

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi phí đủ nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho ACB.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 và Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng các điều 116, 117, 280, 299, 317, 318, 323, 385, 398, 401, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng các điều: 100, 103, 209 và Điều 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024;
- Áp dụng các điều 11, 26 và Điều 37 Luật Đất đai năm 2024
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 A đối với bị đơn ông Đậu H, bà Hồ T:

Buộc bà Hồ T phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền nợ tạm tính đến ngày 27/6/2025 là: **4.200.526.429** đồng (*Bốn tỷ, hai trăm triệu đồng, năm trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm hai mươi chín đồng*), trong đó gồm: nợ gốc 3.409.198.308 đồng, lãi trong hạn 79.245.265 đồng, lãi quá hạn 679.466.946 đồng, phạt chậm trả lãi 32.615.910 đồng;

Buộc ông Đậu H, bà Hồ T phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền nợ tạm tính đến ngày 27/6/2025: là **2.029.667.002** đồng (*Hai tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, không trăm linh hai đồng*), trong đó gồm: nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi trong hạn 20.712.329 đồng, lãi quá hạn 206.605.479 đồng, phạt chậm trả lãi 2.349.194 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Đậu H, bà Hồ T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số QBI.CN.3033.170423 ngày 17/4/2023, Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.3034.170423 ngày 17/4/2023, Khế ước nhận nợ số 01 và Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số QBI.CN.1328.230823 ngày 29/8/2023; Hợp đồng cấp tín dụng số QBI.CN.1329.230823 ngày 29/8/2023, Khế ước nhận nợ số 02; Thẻ tín dụng số 3567 95** ***** 3347.

Trường hợp trong các Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Đậu H, bà Hồ T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A thì ACB có quyền yêu cầu cơ quan

có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 14 địa chỉ: xã Nghĩa Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BI 248719 do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 18/4/2012. Ngày 11/4/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới xác nhận chuyển nhượng cho bà Hồ T theo hồ sơ 0534.CN.001 **theo** Hợp đồng thế chấp tài sản số QBI.BĐCN.322.170423 ngày 17/4/2023;

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127 (hiện nay là thửa số 146, tờ bản đồ số 156), địa chỉ: phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đậu H, bà Hồ T, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BT 438822 do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/5/2014 **theo** Hợp đồng thế chấp tài sản số QBI.BĐCN.93.230823 ngày 29/8/2023.

Giao cho ông Đậu H, bà Hồ T hoặc người mua lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127 (hiện nay là thửa số 146, tờ bản đồ số 156) trong trường hợp tài sản đảm bảo bị xử lý để thu hồi nợ được quyền sử dụng phần đất mà ông Hải, bà Thùy đã sử dụng lấn chiếm có diện tích **6,3m²**, thuộc thửa đất 314, tờ bản đồ 156, địa chỉ: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, chủ sử dụng: Bà Phan Thị M. Buộc ông Đậu H, bà Hồ T hoặc người mua lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127 (hiện nay là thửa số 146, tờ bản đồ số 156) trong trường hợp tài sản đảm bảo bị xử lý để thu hồi nợ phải thanh toán cho bà Phan Thị M giá trị phần đất đã sử dụng tính bằng tiền là 17.451.000 đồng (*Mười bảy triệu, bốn trăm năm mươi một nghìn đồng*).

Giao cho ông Đậu H, bà Hồ T hoặc người mua lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127 (hiện nay là thửa số 146, tờ bản đồ số 156) trong trường hợp tài sản đảm bảo bị xử lý để thu hồi nợ được quyền sử dụng phần đất mà ông Hải, bà Thùy đã sử dụng lấn chiếm có diện tích **14,7m²**, thuộc thửa đất 316, tờ bản đồ 156, địa chỉ: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, chủ sử dụng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đậu Thị Hiến. Buộc ông Đậu H, bà Hồ T hoặc người mua lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127 (hiện nay là thửa số 146, tờ bản đồ số 156) trong trường hợp tài sản đảm bảo bị xử lý để thu hồi nợ phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T, bà Đậu Thị Hiến giá trị phần đất đã sử dụng lấn chiếm tính bằng tiền là 91.581.000 đồng (*Chín mươi một triệu, năm trăm tám mươi một nghìn đồng*).

Sau khi ông Đậu H, bà Hồ T hoặc người mua lại tài sản là quyền sử dụng

đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 127 (hiện nay là thửa số 146, tờ bản đồ số 156) trong trường hợp tài sản đảm bảo bị xử lý để thu hồi nợ thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đối với các chủ sử dụng đất có đất bị ông Hải, bà Thùy sử dụng lấn chiếm; đương sự được quyền chủ động, độc lập liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng diện tích đất thực tế sử dụng cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Buộc bà Hồ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 112.200.526 đồng (*Một trăm mười hai triệu, hai trăm nghìn, năm trăm hai sáu đồng*); Buộc ông Đậu H và bà Hồ T phải chịu án kinh doanh thương mại sơ thẩm là 72.593.340 đồng (*Bảy mươi hai triệu, năm trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm bốn mươi đồng*).

Trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.712.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi sáu triệu, bảy trăm mười hai nghìn đồng chẵn*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001439 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Về chi phí tố tụng khác: Ông Đậu H, bà Hồ Thị Như Thùy phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng chẵn*). Buộc Ông Đậu H, bà Hồ Thị Như Thùy có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng A số tiền 10.000.000 đồng mà Ngân hàng đã chi tạm ứng.

3. Về quyền kháng cáo: 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 tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất)

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Mai Thị Mỹ Hạnh