

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 09/2025/DS-ST

Ngày: 25/9/2025

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 Hoàng Thị Thanh Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Sinh Thành và ông Nguyễn Nam Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Việt - 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

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 05/2025/TLST - KDTM ngày 08/4/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2025/QĐXXST - KDTM ngày 30/7/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP C1; địa chỉ: Số A T, quận H, TP H- Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình M; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Trung T, Nguyễn Hữu T1, bà Phan Tố L; Cán bộ Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Q; địa chỉ: Số E, L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; ông T1, ông T có mặt.

2. *Đồng bị đơn:* Ông Hồ Đức T2, sinh năm 1971 và bà Hồ Thị T3, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: thôn N, xã N, tỉnh Quảng Trị (thôn N, xã N, huyện B, tỉnh Quảng Bình cũ); vắng mặt lần thứ 2.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), địa chỉ: xã Đ, tỉnh Quảng Trị (Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình cũ): vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng TMCP C1 trình bày:***

Ông Hồ Đức T2 và bà Hồ Thị T3 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP C1 – chi nhánh Q 2 hợp đồng, cụ thể:

Hợp đồng cho vay thứ nhất: Hợp đồng cho vay số 552001361388/2023-HĐCV/NHCT470 ngày 10/03/2023 với số tiền 2.000.000.000 đồng nhằm mục đích mua đất ở. Trong đó các bên thỏa thuận thời hạn cho vay 228 tháng, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả

10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, thời gian trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Hợp đồng cho vay thứ hai: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 860007870950/2022-HĐCVHM/NHCT470 ngày 27 tháng 12 năm 2022, phương thức cho vay theo hạn mức; số tiền cam kết cho vay 2.900.000.000 đồng số tiền đã nhận nợ 1.498.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng (27/12/2022- đến hết ngày 27/12/2023) nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh mua bán hàng thủy hải sản. Trong đó các bên thỏa thuận thời hạn cho vay tối đa không quá 11 tháng, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 5.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, thời gian trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Nhằm đảm bảo khoản vay, bị đơn đã ký 02 hợp đồng thế chấp trong đó:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 044173000750-CP708103/2023/HĐBĐ /NHCT470 ngày 09/03/2023 là quyền dùng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13, diện tích 756,6m², trong đó: đất ở tại nông thôn 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 556,6m² tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP708103, số vào sổ cấp GCN: CS02470, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 24 tháng 12 năm 2018 mang tên bà Hồ Thị T3. Hợp đồng thế chấp này được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 044173000750-CX908422/2023/HĐBĐ/NHCT470 ngày 09 tháng 3 năm 2023 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1262, tờ bản đồ số 24, diện tích 322,8m², trong đó: đất ở tại nông thôn 50,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 272,8m² tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được cấp Giấy chứng nhận số phát hành CX908422, số vào sổ cấp GCN: CS15436, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 18/8/2020 mang tên ông Hồ Đức T2 và Hồ Thị T3. Hợp đồng thế chấp này được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Thực hiện các điều khoản đã ký kết, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ khoản vay theo giấy nhận nợ ngày 10/3/2023 và ngày 27/11/2023 đối với 02 hợp đồng cho bị đơn và bị đơn chỉ trả được tổng số tiền 1.359.410.449 đồng, trong đó có trả nợ gốc 1.072.232.422 đồng, lãi trong hạn 287.178.027 đồng, sau đó liên tiếp vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thời hạn đã cam kết. Tính đến ngày **28/10/2024** thì toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn, nhưng khi được ngân hàng thông báo thì phía bị đơn không hợp tác, cố tình trốn tránh gây khó khăn trong việc thu hồi nợ vay.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán ngay số tiền vay tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm 25/9/2025 với tổng số tiền 2.773.777.215 đồng (trong đó nợ gốc 2.400.767.578 đồng, nợ lãi trong hạn 248.673.091 đồng, nợ lãi quá hạn 124.336.546 đồng) và các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay nêu trên sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện trả nợ gốc và lãi nêu trên thì N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 100 và thửa đất số 1262 để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử

lý tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không thu đủ nợ bị đơn vẫn 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 bị đơn để thu hồi toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng.

* *Đối với bị đơn ông Hồ Đức T4 và bà Hồ Thị T3*: Theo Công văn số: 389/CV-QLXNC, ngày 14/02/2025 thì bà Hồ Thị T3 đã xuất cảnh vào ngày 13/02/2024 và hiện chưa có thông tin xuất nhập cảnh trở về nước (BL:78). Do không xác định được địa chỉ của các đương sự hiện đang ở nước ngoài, Tòa án đã tiến hành thủ tục đăng báo công khai trong 03 số liên tiếp vào các ngày 01, 02, 03/02/2025 trên kênh của ban Ban đối ngoại (V1) Đ để thông báo cho bà được biết; đăngniêm yết về việc giải quyết vụ án trên Cổng thông tin điện tử của Tòa án; xác minh địa chỉ của các đương sự tại người thân nhưng đều không có kết quả. Đối với ông T2 đã bỏ đi khỏi địa phương nhưng người thân cũng không rõ đi đâu, làm gì. Do đó, Tòa án thực hiện việc niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú mà bị đơn đã cung cấp tại hợp đồng tín dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

* Theo ý kiến của ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), sinh 1949 trình bày: theo kết quả thẩm định, có một phần hàng rào của ông xây dựng được 15 năm rồi và một phần xây dựng được 4 năm hiện nằm trong đất của bà Hồ Thị T3. Ranh giới xây dựng là do các hộ trong thôn biết và xác nhận cho ông nhưng không có hộ bà T3 xác nhận.

* Tại Công văn của Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Q xác định:

1. Đối với thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 Đ. Ngày 15/12/1996, bà Dương Thị L1 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00724QSDĐ tại thửa đất số 327 tờ bản đồ số 5 diện tích 840m² tại xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình (cũ). Thửa đất số 327 tờ bản đồ số 5 diện tích **840m²** được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 diện tích **756,6m²**, giảm 83,4m² so với diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00724QSDĐ do saisố đo đạc. Ngày 29/11/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) số phát hành CP 631436, số vào sổ CS02445 cho bà Dương Thị L1 tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 diện tích 756,6m² (đất ở tại nông thôn: diện tích 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác: diện tích 556,6m²), xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Ngày 24/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP 708103, số vào sổ CS02470 cho bà Hồ Thị T3 tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 diện tích 756,6m² (đất ở tại nông thôn: diện tích 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác: diện tích 556,6m²), xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình do nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Dương Thị L1 theo Hợp đồng số 3892 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2 ngày 05/12/2018.

1.2. *Đối với thửa đất số 22 tờ bản đồ số 13 Đ*. Ngày 10/10/1998, ông Nguyễn H được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00979QSDĐ tại thửa đất số 160 tờ bản đồ số 5 diện tích **275m²** tại xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình (cũ). Thửa đất số 160 tờ bản đồ số 5 diện tích 275m² được chỉnh lý thành thửa đất số 22 tờ bản đồ số 13 diện tích **491,8m²**. Ngày 01/9/2017, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số phát hành CI 919727, số vào sổ CH01618 cho ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị C đối với thửa đất số 22 tờ bản đồ số 13 diện tích 491,8m² (đất ở tại nông thôn: diện

tích 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác: diện tích 291,8m²) và bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 01/12/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận số phát hành DN 321777, số vào sổ VP04004 cho ông Nguyễn V và bà Hồ Thị Hồng T5 tại thửa đất số 22 tờ bản đồ số 13 diện tích 491,8m² (đất ở tại nông thôn: diện tích 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác: diện tích 291,8m²), xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình do nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn H1 và bà Võ Thị C theo Hợp đồng số 198 quyền số 01/2022+01/2023-SCT/HĐGD lập tại UBND xã Đ ngày 14/11/2023.

2. Ý kiến về quá trình cấp Giấy chứng nhận cho bà Hồ Thị T3 và ông, bà Nguyễn Văn H - Võ Thị C.

2.1. Đối với quá trình cấp Giấy chứng nhận cho bà Hồ Thị T3: Về thành phần hồ sơ, về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và về trình tự thực hiện đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

2.2. Đối với quá trình cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị C: Căn cứ vào hồ sơ, tài liệu do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực V cung cấp thì Giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị C do UBND huyện B cấp ngày 01/9/2017. Do đó, Văn phòng Đ không có ý kiến gì thêm

* Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ trên thực địa ngày 21/2/2025: Xác định trên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13, diện tích 756,6m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên bà Hồ Thị T3 có một phần hành rào bằng bolo xây chông lên phần đất của bà Hồ Thị T3, theo lời khai của ông Nguyễn Văn H, một hàng rào được ông xây dựng cách đây 04 năm và 01 hàng rào được ông H xây dựng cách đây 15 năm nằm trên phần đất đã cấp cho bà Hồ Thị T3.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự; ý kiến phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo Công văn số: 389/CV-QLXNC, ngày 14/02/2025 của Phòng Q1 xác định bị đơn bà Hồ Thị T3 đã xuất cảnh vào ngày 13/02/2024 và hiện chưa có thông tin xuất nhập cảnh trở về nước; còn ông T2 quá trình Tòa án đã tiến hành xác minh đã đi khỏi địa phương nhưng không rõ địa chỉ. Vì vậy, trường hợp của bị đơn bà T3, ông T2 thay đổi nơi cư trú mà không thông báo cho phía nguyên đơn về việc thay đổi địa chỉ theo các thông tin đã cung cấp tại hợp đồng tín dụng, cho nên thuộc trường hợp cố tình dấu địa chỉ.

Do không xác định được địa chỉ của bị đơn, Tòa án đã thực hiện các phương thức tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định tại Điều 474 Bộ Luật tố tụng dân sự; đồng thời tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại trụ sở UBND cấp xã là nơi cư trú cuối cùng của bị đơn để làm căn cứ giải quyết vụ án nhưng bị đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227, điểm b khoản 5 Điều 477 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1]. Ông Hồ Đức T2 và bà Hồ Thị T3 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Q hai Hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng cho vay thứ nhất: Hợp đồng cho vay số 552001361388/2023-HĐCV/NHCT470 ngày 10/03/2023 với số tiền 2.000.000.000 đồng nhằm mục đích mua đất ở. Trong đó các bên thỏa thuận thời hạn cho vay 228 tháng, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, thời gian trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Hợp đồng cho vay thứ hai: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 860007870950/2022-HĐCVHM/NHCT470 ngày 27 tháng 12 năm 2022, phương thức cho vay theo hạn mức; số tiền cam kết cho vay 2.900.000.000 đồng, số tiền đã nhận nợ 1.498.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng (27/12/2022 - đến hết ngày 27/12/2023) nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh mua bán hàng thủy hải sản. Trong đó các bên thỏa thuận thời hạn cho vay tối đa không quá 11 tháng, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 5.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, thời gian trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Việc ký kết hợp đồng vay đúng với chức năng hoạt động của Ngân hàng. Các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không khiếu nại nội dung hợp đồng. Vì vậy, hai Hợp đồng tín dụng trên có giá trị pháp lý và buộc các bên phải thi hành.

[2.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ khoản vay theo giấy nhận nợ ngày 10/3/2023 và ngày 27/11/2023 đối với 02 hợp đồng cho bị đơn và bị đơn chỉ trả được tổng số tiền 1.359.410.449 đồng, trong đó có trả nợ gốc 1.072.232.422 đồng, lãi trong hạn 287.178.027 đồng, sau đó liên tiếp vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thời hạn đã cam kết. Tính đến ngày 28/10/2024 thì toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn, nhưng khi được ngân hàng thông báo thì phía bị đơn không hợp tác, cố tình trốn tránh gây khó khăn trong việc thu hồi nợ vay. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

[2.3] Theo Bảng chi tiết gốc lãi dư nợ của bị đơn do nguyên đơn cung cấp, số tiền bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn tính đến hết ngày 25/9/2025 là 2.773.777.215 đồng (trong đó nợ gốc 2.400.767.578 đồng, nợ lãi trong hạn 248.673.091 đồng, nợ lãi quá hạn 124.336.546 đồng). Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả nợ tổng số tiền trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2.4]. Để đảm bảo cho khoản nợ trên, bị đơn đã ký 02 hợp đồng thế chấp trong đó:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 044173000750-CP708103/2023/HĐBĐ /NHCT470 ngày 09/03/2023 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13, diện tích 756,6m² (trong đó: đất ở tại nông thôn 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 556,6m²) tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP708103, số vào sổ cấp GCN: CS02470, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 24 tháng 12 năm 2018 mang tên bà Hồ Thị T3. Hợp đồng thế chấp này được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 044173000750-CX908422/2023/HĐBĐ/NHCT470 ngày 09 tháng 3 năm 2023 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1262, tờ bản đồ số 24, diện tích 322,8m² (trong đó: đất ở tại nông thôn 50,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 272,8m²) tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được cấp Giấy chứng nhận số phát hành CX908422, số vào sổ cấp GCN: CS15436, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 18/8/2020 mang tên ông Hồ Đức T2 và Hồ Thị T3. Hợp đồng thế chấp này được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hai hợp đồng thế chấp đã thực hiện đúng theo quy định, phù hợp ý chí của các bên tham gia ký kết.

[2.5]. Đối với tài sản thế chấp thửa đất số 100, TĐĐ 13 Đức Trạch có hàng rào của ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H) trên đất.

Xét thấy: thửa đất được cấp lần đầu ngày 15/12/1996 mang tên bà Dương Thị L1 do UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00724QSDĐ tại thửa đất số 327 tờ bản đồ số 5 diện tích 840m². Sau đó được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 diện tích **756,6m²**, giảm 83,4m² và ngày 29/11/2018, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP 631436, số vào sổ CS02445 cho bà Dương Thị L1. Bà L1 tặng cho con gái Hồ Thị T3 Theo Hợp đồng số 3892 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2 ngày 05/12/2018 nên ngày 24/12/**2018**, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP 708103, số vào sổ CS02470 cho bà Hồ Thị T3 tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 13 diện tích 756,6m² (đất ở tại nông thôn: diện tích 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác: diện tích 556,6m²), xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Như vậy, việc ông H xây dựng một hàng rào ranh giới cách 15 năm trước (tức khoảng năm 2010) và xây dựng một hàng rào cách 4 năm trước (tức khoảng năm 2021) là sau thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, TĐĐ 13 Đ, như vậy là không đúng ranh giới, xâm phạm quyền sử dụng đất của người đã được cấp giấy chứng nhận.

Mặt khác, đối với thửa đất số 22 tờ bản đồ số 13 Đ liền kề được cấp lần đầu ngày 10/10/1998 cho ông Nguyễn H là thửa đất số 160 tờ bản đồ số 5 diện tích 275m². Sau đó được chỉnh lý thành thửa đất số 22 tờ bản đồ số 13 diện tích 491,8m² nên ngày 01/9/2017, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số phát hành CI 919727, số vào sổ CH01618 cho ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị C. Ông Nguyễn Văn Hăng và bà Võ Thị C tặng cho con theo Hợp đồng số 198 quyền số 01/2022+01/2023-SCT/HĐGD lập tại UBND xã Đ ngày 14/11/2023 nên ngày 01/12/**2023**, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận số phát hành DN 321777, số vào sổ VP04004 cho ông Nguyễn V

và bà Hồ Thị Hồng T5 tại thửa đất số 22 tờ bản đồ số 13 diện tích **491,8m²** (đất ở tại nông thôn: diện tích 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác: diện tích 291,8m²), xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình nhưng không thể hiện có ranh giới là hai hàng rào do ông H xây dựng trên thửa đất số 100, TĐĐ 13 Đ

Từ những phân tích ở trên cho thấy việc ông H xây dựng hàng rào trên thửa đất 100, TĐĐ 13 Đ là không đúng quy định cần buộc tháo dỡ, trường hợp không tự nguyện tháo dỡ thì bên có quyền lợi có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tháo dỡ theo quy định.

[2.6]. Từ nhận định ở mục [2.4] và [2.5], trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

3. Về án phí sơ thẩm: Các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng hết 12.650.000 đồng nhưng đã chi phí hết 10.250.000 đồng. Trả lại cho nguyên đơn số tiền chênh lệch 2.400.000 đồng, cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền: 10.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 37; 147, 149, 153, 157, 227, 228 và khoản 5 Điều 474, Điều 479 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 317, 318, 319, 327, 385, 468 Bộ Luật dân sự 2015; các Điều 167, 179, 188 Luật Đất đai 2013; các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C1 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Hồ Đức T2 và bà Hồ Thị T3 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP C1 theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 860007870950/2022-HĐCVHM/NHCT470 ngày 27 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng cho vay số 552001361388/2023-HĐCV/NHCT470 ngày 10/03/2023 tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm 25/9/2025 với tổng số tiền **2.773.777.215** đồng (trong đó nợ gốc 2.400.767.578 đồng, nợ lãi trong hạn 248.673.091 đồng, nợ lãi quá hạn 124.336.546 đồng)

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại hai hợp đồng cho vay nói trên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp trong 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.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Hồ Đức T2 và bà Hồ Thị T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ khi bản án có hiệu lực pháp luật, thì Ngân hàng TMCP C1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản đã thế chấp, gồm:

2.1. Quyền dùng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số 100, tờ bản đồ số 13, diện tích 756,6m² (trong đó: đất ở tại nông thôn 200,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 556,6m²) tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP708103, số vào sổ cấp GCN: CS02470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 24 tháng 12 năm 2018 mang tên bà Hồ Thị T3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 044173000750-CP708103/2023/HĐBĐ /NHCT470 ngày 09/03/2023 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C3 ngày 09/3/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Buộc ông Nguyễn H (nguyễn Văn H) tháo dỡ toàn bộ hàng rào xây dựng trên thửa đất 100, TĐĐ 13 Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình (cũ), (trường hợp ông không tháo dỡ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền cưỡng chế khi có yêu cầu của người được thi hành án)

2.2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1262, tờ bản đồ số 24, diện tích 322,8m² (trong đó: đất ở tại nông thôn 50,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 272,8m²) tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được cấp Giấy chứng nhận số phát hành CX908422, số vào sổ cấp GCN: CS15436, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 18/8/2020 mang tên ông Hồ Đức T2 và Hồ Thị T3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 044173000750-CX908422/2023/HĐBĐ/NHCT470 ngày 09 tháng 3 năm 2023 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C3 ngày 09/3/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hồ Đức T2 và bà Hồ Thị T3 phải trả lại Ngân hàng TMCP C1 số tiền 10.250.000 đồng (trong đó; đăng VOV: 2.250.000đ, chi phí thẩm định: 8.000.000đ). Trả lại cho ngân hàng

Nguyên đơn đã tạm ứng hết 12.650.000 đồng nhưng đã chi phí hết 10.250.000 đồng. Trả lại cho nguyên đơn số tiền chênh lệch 2.400.000 đồng, cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền: 10.250.000 đồng

4. Về án phí:

4.1. Trả lại cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền 40.506.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002760 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình (*nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị*).

4.2. Buộc ông Hồ Đức T2 và bà Hồ Thị T3 phải chịu 87.475.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ kể từ ngày tuyên án; bị đơn bà Hồ Thị T3 và người liên quan ông Nguyễn H vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Riêng bị đơn ông Hồ Đức T2 đang ở nước ngoài có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9,7a,7b Luật thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Hoàng Thị Thanh Nhân