TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 29 - 10 -2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Phú Quảng.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Thu Hương và ông Trần Công Bằng.
- Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Thùy Liên -Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên toà: Ông Lưu Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2025/TLST- DS ngày 15 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2025/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B. Địa chỉ: Tháp B, số 194 T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng Giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: Bà Phan Thị Thu H – Trưởng phòng khách hàng 3 Ngân hàng B chi nhánh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961. Nơi cư trú: Thôn N, xã N, huyện B, tỉnh Quảng Bình. (Nay là Thôn N, xã N, tỉnh Quảng Trị), bà N có mặt, ông T vắng mặt tại hiên toà lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 02/12/2024, Bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn - Ngân hàng TMCP B trình bày:

Ngày 09/11/2018, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N đã ký kết với Ngân hàng TMCP B Hợp đồng tín dụng số 02/2018/9967174/HĐTD, để vay với tổng số tiền: 840.000.000 VND (Bằng chữ: Tám trăm bốn mươi triệu đồng Việt Nam).

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của mình, Ông Phạm Văn Tvà bà Nguyễn Thị N đã sử dụng tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền vớ i đất tại thửa đất số 56 tờ bản đồ số 12 thuộc thôn N, xã N, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K277693; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01339QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 01/09/1997. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/3884149/HĐBĐ ngày 06/09/2014; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/3884149/SĐBS

ngày 09/03/2018. Hợp đồng thế chấp giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Nvới BIDV đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Trong quá trình quan hệ tín dụng tại B, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N đã không thực hiện đúng các thỏa thuận, cam kết tại Hợp đồng tín dụng và để phát sinh nợ quá hạn với tổng dư nợ tạm tính đến hết ngày 07/8/2025 là: 1.176.268.368 đồng (Trong đó: Dư nợ gốc: 536.564.520 đồng; Dư nợ lãi trong hạn: 345.522.664 đồng; Lãi quá hạn 173.685.060 đồng; Lãi chậm trả: 120.496.124 đồng). Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã đề nghị bị đơn thanh toán với lộ trình thanh toán nợ gốc mỗi tháng 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), cụ thể:

- Ngày 25/3/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/4/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/5/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/6/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/7/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/8/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/9/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/10/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/11/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/12/2025: Thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).
- Ngày 25/01/2026: Thanh toán 36.564.520đ (Ba sáu triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi đồng).

Đối với nợ lãi, đề nghị bị đơn từ tháng 01/2026, mỗi tháng phải thanh toán 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tiền lãi vào ngày 25 hàng tháng cho đến khi tất toán hết các khoản vay. Tuy nhiên, đến ngày 25/3/2025 và các ngày trả nợ trong lộ trình thanh toán nêu trên, bị đơn không thiện chí để thực hiện việc thanh toán theo như đề nghị của phía Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán toàn bộ dư nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 07/8/2025 là: 1.176.268.368 đồng (Trong đó: Dư nợ gốc: 536.564.520 đồng; Dư nợ lãi trong hạn: 345.522.664 đồng; Lãi quá hạn 173.685.060 đồng; Lãi chậm trả: 120.496.124 đồng). Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất và phí phát sinh đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ vay cho Ngân hàng. Về đề nghị giảm lãi của phía bị đơn, tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng không chấp nhận. Trường hợp trong quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán ở giai đoạn thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết và trả được phần lớn nợ gốc thì Ngân hàng có thể xem xét để trình cấp có thẩm quyền giảm một phần lãi.

Yêu cầu tuyên trường hợp ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và phí cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2025 của Tòa án thể hiện: Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 12 tại Thôn N, xã N, huyện B, tỉnh Quảng Bình (Nay là Thôn N, xã N, tỉnh Quảng Trị), có diện tích 1630,9m², với kích thước tứ cận cụ thể:

- Phía Tây giáp đường giao thông, kích thước 43.56m.
- Phía Bắc giáp đường giao thông, kích thước 39,63m.
- Phía Đông giáp đất ông Thiềm, kích thước 42,21m.
- Phía Nam giáp đất ông Trường, kích thước 35,64m.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp, nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết dư nợ vay tính đến thời điểm thanh toán thì ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi trả hết số tiền còn lại cho Ngân hàng.

Theo Bản tự khai ngày 19/02/2025, quá trình hòa giải, bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Bà thừa nhận những nội dung về quá trình vay, số vốn vay, việc giải ngân thực tế, mục đích vay và việc trả nợ vay như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Việc vay vốn của gia đình bà là hoàn toàn nguyện, số vốn vay từ Ngân hàng đều được sử dụng theo đúng mục đích đã cam kết. Bà N thừa nhận, đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án vợ chồng bà còn nợ Ngân hàng B số tiền gốc, lãi trọng hạn, lãi quá hạn…như đại diện phía Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên, do kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn, không có khả năng trả nợ 1 lần cho Ngân hàng nên đề nghị Ngân hàng ra lộ trình để bà trả dần, cụ thể mỗi tháng vào ngày 25 (dương lịch) gia đình bà sẽ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) kể từ tháng 03/2025 cho đến khi hết nợ. Đối với số tiền lãi đã phát sinh, bà đề nghị Ngân hàng xem xét giảm một phần.

Về quan hệ thế chấp, bà thừa nhận các Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp và các văn bản liên quan là do bà trực tiếp ký với Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà đối với khoản vay tại Ngân hàng. Tài sản thế chấp là tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của vợ chồng ông T và bà N. Quá trình thực hiện thủ tục vay, tài sản gắn liền trên đất gồm 02 ngôi (01 ngôi nhà cấp 4 lợp ngói và 01 ngôi nhà đổ bằng) chưa được chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng khi ông bà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ sau khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào nội dung các hợp đồng mà các bên tham gia ký kết và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 296, 317, 318, 463, 466 của Bộ luật dân sự; các Điều 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số: 163/2006/NĐ - CP

ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số: 11/2012/NĐ - CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Nghị định số: 163/2006/NĐ - CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; 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, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B:

Buộc bà ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết số tiền tính đến hết ngày 29/8/2025 theo như Bảng kê chi tiết của Ngân hàng, cụ thể: 1.182.319.452 đồng (Trong đó: Dư nợ gốc: 536.564.520 đồng; Dư nợ lãi trong hạn: 348.174.615 đồng; Lãi quá hạn 175.011.036 đồng; Lãi chậm trả: 122.569.281 đồng).

Đồng thời, tuyên kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết 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 Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền phải trả cho ngân hàng để nộp và Ngân sách Nhà nước.

- Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng của Chi cục thi hành án dân sự thành huyện B, tỉnh Quảng Bình (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Quảng Trị).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí: Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ nộp toàn bộ số tiền chi phí tố tụng để hoàn trả lại cho Ngân hàng và án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

Tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, trên cơ sở kết quả thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án được xác định là tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nơi bị đơn cư trú. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị).

Tại phiên tòa, vắng mặt ông Phạm Văn T lần thứ hai không có lý do chính đáng, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn ông Phạm Văn T.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng thấy rằng: Việc ký kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật; đại diện các bên đều có đủ năng lực và thẩm quyền để xác lập giao dịch dân sự; các bên thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay được thẩm định, định giá và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật; Việc giải ngân vốn vay thực tế đã được thực hiện với tổng số tiền 840.000.000 đồng; quá trình thực hiện hợp đồng bên vay vốn đã sử dụng đúng mục đích vốn vay. Về hiệu lực của hợp đồng các bên đều thừa nhận và không có tranh chấp nên đây là vấn đề không phải chứng minh mà cần áp dụng các Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Xét việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thấy rằng, tại các điều khoản của Hợp đồng tín dụng đã ký kết, các bên đã thỏa thuận về thời hạn vay, kỳ hạn trả nợ, nhưng bên vay vốn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (29/8/2025) là 1.182.319.452 đồng (Trong đó: Dư nợ gốc: 536.564.520 đồng; Dư nợ lãi trong hạn: 348.174.615 đồng; Lãi quá hạn 175.011.036 đồng; Lãi chậm trả: 122.569.281 đồng) là phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định tại Điều 463, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91, khoản 2 Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng; điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng (có hiệu lực ngày 15/3/2017) nên hoàn toàn có cơ sở để được chấp nhận.

[2.2] Xét ý kiến của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N về việc đề nghị Ngân hàng xem xét cho ông bà được trả nợ làm nhiều lần theo các phân kỳ được tái cơ cấu, cụ thể mỗi tháng vào ngày 25 (dương lịch) gia đình ông bà sẽ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) kể từ tháng 03/2025 cho đến khi hết nợ. Đối với số tiền lãi đã phát sinh, bà đề nghị Ngân hàng xem xét giảm một phần thấy rằng: Theo các cam kết tại Hợp đồng tín dụng thì việc bên vay vốn có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng được ấn định vào các ngày cụ thể. Quá trình thực hiện cam kết về tái cơ cấu thời gian trả nợ, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N vẫn không thực hiện được cam kết trả nợ dẫn đến phát sinh nợ quá hạn. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ngân hàng chấp nhận lộ trình trả nợ theo đề xuất của bà Nguyễn Thị N nhưng đến ngày 25/3/2025 và các ngày trả nợ trong lộ trình thanh toán, bị đơn không thiện chí để thực hiện việc thanh toán theo như đề nghị của phía Ngân hàng. Do vậy tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận việc giảm lãi cũng như lộ trình trả nợ theo đề nghị của bị đơn. Việc giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, yêu cầu của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại các điều khoản của Hợp đồng tín dụng số 02/2018/9967174/HĐTD ngày 09/11/2018, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N đã ký với Ngân hàng thể hiện, bên vay vốn đã tự nguyện thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56 tờ bản đồ số 12 thuộc thôn N, xã N, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K277693; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01339QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 01/09/1997. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/3884149/HĐBĐ ngày 06/09/2014; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/3884149/SĐBS ngày 09/03/2018 để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán theo tất cả các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng các quy định tại các Điều 317 và Điều 318 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, trường hợp ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N không trả được số nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền xử lý hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận tại các Điều khoản của Hợp đồng thế chấp, phù hợp với quy định tại Điều 323 của Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp số 02/2018/9967174/HĐTD ngày 09/11/2018 thấy rằng, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật nhà ở 2014 thì các giao dịch về nhà ở trong đó có giao dịch thế chấp phải đảm bảo điều kiện có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 118 và theo quy định tại Điều 119 của Luật nhà ở thì bên thế chấp phải là chủ sở hữu hoặc được chủ sở hữu cho phép. Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 02/2018/9967174/HĐTD ngày 09/11/2018, thể hiện nội dung thoả thuận: "Toàn bộ các tài sản là nhà, công trình xây dựng khác, sân, vườn (cây) và các tài sản khác của bên thế chấp đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1 điều này đều thuộc tài sản thế chấp" đứng tên quyền sở hữu của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N. Do đó, cần xác định Hợp đồng tín dụng số 02/2018/9967174/HĐTD ngày 09/11/2018 đối với nhà ở ký giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng TMCP B có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Xét yêu cầu về việc tuyên trong trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán xong toàn bộ khoản nợ thì ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả nợ cho cho Ngân hàng đến khi các khoản nợ được tất toán thấy rằng, yêu cầu này nằm trong phạm vi của yêu cầu khởi kiện buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền nợ lãi liên quan và tiếp tục chịu lãi đối với số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ đã được xem xét tại mục [2.1] nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng TMCP B được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn là ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí thẩm định: Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định đối với nhà và đất là tài sản thế chấp và đã

chi phí hết số tiền 3.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP B đã nộp đủ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Vì vậy, cần buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP B.

[5] Quyền kháng cáo: Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP B, bị đơn ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 3, 117, 120, 129, 295, 296, 298, 317, 318, 325, 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự; các Điều 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B:

Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B, theo Hợp đồng tín dụng số 02/2018/9967174/HĐTD ngày 09/11/2018 đã ký kết với tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (29/8/2025) là 1.182.319.452 đồng (Trong đó: Dư nợ gốc: 536.564.520 đồng; Dư nợ lãi trong hạn: 348.174.615 đồng; Lãi quá hạn 175.011.036 đồng; Lãi chậm trả: 122.569.281 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (29/8/2025) ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thi hành án chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết 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 TMCP B 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 Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số 01/2014/3884149/HĐBĐ ngày 06/9/2014 đã ký kết để thu hồi nợ, gồm các tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56 tờ bản đồ số 12 thuộc thôn N xã N, huyện B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn N, xã N, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K277693; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01339QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 01/09/1997 mang tên ông Phạm T (Phạm Văn T) và toàn bộ các tài sản là nhà, công trình xây dựng khác, sân vườn (cây) và các tài sản khác của bên thế chấp đã, đang và sẻ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là: 47.469.494 đồng *(bốn mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm chín mươi bốn đồng)* để nộp vào Ngân sách Nhà nước.

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 22.636.324 đồng *(hai mươi hai triệu, sáu trăm ba sáu nghìn, ba trăm hai mươi bốn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành huyện B, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: LLTU/23/0002802 ngày 15/01/2025.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ nộp số tiền 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP B.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29/8/2025) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Tòa Dân sự - TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự (.....);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phú Quảng