TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2025/DS-ST
Ngày: 15/9/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Duy Bảo, bà Bùi Thị Hoa.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyền - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số *50*/2024/TLST-KDTM ngày 30/12/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2025/QĐXXST-KDTM ngày 07/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QT .

Địa chỉ: Tòa nhà ST – Phường BN, quận M (nay là phường SG), thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc Vũ – Chức vụ: Tổng giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Văn T – Cán bộ Ngân hàng TMCP QT. Địa chỉ: Phường QB, thành phố V (nay là phường VH), tỉnh Nghệ An.

- Bị đơn: Anh Trần Văn Q, sinh năm 1981, căn cước công dân số 040082007285; địa chỉ trước khi xuất cảnh: Xóm TĐ, xã TT, huyện YT (nay là xã BM), tỉnh Nghệ An. Hiện đang ở nước ngoài. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/5/2023, Ngân hàng TMCP QT – Chi nhánh V – Phòng giao dịch HB ký Hợp đồng tín dụng số 7080812.23 với anh Trần Văn Q có nội dung: NGÂN HÀNG QT cho anh Trần Văn Q vay số tiền 650.000.000 đồng; Mục đích vay vốn:

Bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, thầu nhân công; Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 17/5/2023 đến ngày 16/5/2024. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 10.3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2.7%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: cuối kỳ. Ngày trả lãi: Ngày 17 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 17/6/2023; ngày trả phí: theo quy định của NGÂN HÀNG QT từng thời kỳ; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (không tính theo lãi suất ưu đãi).

Ngày 16/5/2023, NGÂN HÀNG QT đã giải ngân cho anh Trần Văn Q theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7080812(1).23 ngày 16/5/2023 với số tiền 650.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh Trần Văn Q thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ "Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 288 (tách từ thửa 274), tờ bản đồ số 50, thuộc Xóm TĐ, xã TT, huyện YT (nay là xã BM), tỉnh Nghệ An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 764132, số vào sổ cấp GCN: CH 01884 do UBND huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An cấp ngày 20/11/2019 mang tên anh Trần Văn Q" theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6798468.23 ký ngày 15/5/2023, số công chứng: 3326, quyển số: 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phủ Diễn, địa chỉ: Khối 4, thị trấn Diễn Châu, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 15/5/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Trần Văn Q đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, NGÂN HÀNG QT đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 16/5/2024. Tạm tính đến ngày 15/9/2025, anh Trần Văn Q đã trả cho NGÂN HÀNG QT số tiền 76.818.700 đồng (trong đó: Nợ gốc 9.589.700 đồng, nợ lãi: 67.228.799 đồng, nợ lãi quá hạn: 201 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP QT số tiền 792.657.550 đồng, trong đó: Nợ gốc 640.410.300 đồng; Nợ lãi trong hạn 5.759.973 đồng; Nợ lãi quá hạn 146.487.277 đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, NGÂN HÀNG QT đã đôn đốc, tạo điều kiện cho anh Trần Văn Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng anh Trần Văn Q vẫn không thực hiện. Việc làm trên anh Trần Văn Q đã gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của NGÂN HÀNG QT. Nay, Ngân hàng TMCP QT yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc anh Trần Văn Q phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP QT số tiền tạm tính đến ngày 15/9/2025 là 792.657.550 đồng, trong đó: Nợ gốc: 640.410.300 đồng; Nợ lãi trong hạn 5.759.973 đồng; Nợ lãi quá hạn: 146.487.277 đồng. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 16/9/2025 cho đến ngày anh Trần Văn Q thanh toán toàn bộ khoản vay.

2. Trong trường hợp anh Trần Văn Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho NGÂN HÀNG QT, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP QT có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là:

"Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 288 (tách từ thửa 274), tờ bản đồ số 50, diện tích 655m^2 thuộc Xóm TĐ, xã TT, huyện YT (nay là xã BM), tỉnh Nghệ An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 764132, số vào sổ cấp GCN: CH 01884 do UBND huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An cấp ngày 20/11/2019 mang tên anh Trần Văn Q". Tài sản này được thế chấp tại NGÂN HÀNG QT theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6798468.23 ký ngày 15/5/2023, số công chứng: 3326, quyển số: 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phủ Diễn, địa chỉ: Khối 4, thị trấn Diễn Châu, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 15/5/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho NGÂN HÀNG QT.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Trần Văn Q đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho NGÂN HÀNG QT (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6798468.23 ký ngày 15/5/2023, số công chứng: 3326, quyển số: 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phủ Diễn, địa chỉ: Khối 4, thị trấn Diễn Châu, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 15/5/2023).

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với NGÂN HÀNG QT. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho NGÂN HÀNG QT.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Trần Văn Q đều vắng mặt.

Căn biên bản xác minh ngày 28/7/2025, chị Trần Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ: xóm T, xã TT, huyện YT (nay là xã BM), tỉnh Nghệ An trình bày: Anh Trần Văn Q là em trai ruột của chị. Anh Q đi làm ăn ở tại Lào, thường xuyên đi về giữa Lào và Việt Nam. Anh Q thường xuyên liên lạc với gia đình qua mạng xã hội. Chị đã thông báo cho Anh Q biết việc Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đang thụ lý giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP QT khởi kiện yêu cầu Anh Q trả nợ tiền vay và

báo cho Anh Q làm bản tự khai theo yêu cầu của Tòa án nhưng đến nay chưa thấy Anh Q gửi về. Chị không biết địa chỉ của Anh Q ở nước ngoài nên không có để cung cấp cho Tòa án. Theo Công văn số 4588/XNC-Đ1 ngày 04/11/2024 của Phòng Quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Nghệ An thì anh Trần Văn Q đã xuất cảnh ngày 14/5/2024 qua cửa khẩu cầu treo, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định, bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT buộc anh Trần Văn Q có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ tính đến ngày 15/9/2025 là 792.657.550 đồng, trong đó: Nợ gốc 640.410.300 đồng; Nợ lãi trong hạn 5.759.973 đồng; Nợ lãi quá hạn 146.487.277 đồng. Trường hợp Anh Q không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên miễn xét. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP QT khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn anh Trần Văn Q trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa hai bên, trong trường hợp không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật. Anh Trần Văn Q có địa chỉ cư trú tại Xóm TĐ, xã TT, huyện YT (nay là xã BM), tỉnh Nghệ An. Căn cứ thông tin do Phòng Quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Nghệ An cung cấp tại Công văn số 4588/XNC-Đ1 ngày 04/11/2024 thì anh Trần Văn Q đã xuất cảnh ngày 14/5/2024 trước khi Tòa án thụ lý vụ án. Ngân hàng là tổ chức có đăng ký kinh doanh; Anh Q vay vốn để bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, thầu nhân công; cả hai bên đều có mục đích lợi nhuận. Tuy nhiên theo Công văn số 89/UBND ngày 25/8/2025 của UBND xã Bình Minh, tỉnh Nghệ An thì anh Trần Văn Q không có hồ sơ đăng ký kinh doanh. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xác định đây là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp"* thuộc loại vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An là có căn cứ theo quy định theo quy định tại

Điều 26, Điều 30, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 469 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn: Căn cứ thông tin do Phòng Quản lý Xuất nhập cảnh, Công an tỉnh Nghệ An cung cấp thì anh Trần Văn Q đã xuất cảnh qua cửa khẩu cầu treo, hiện chưa có thông tin nhập cảnh. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng gồm thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại nơi cư trú của Anh Q. Trong quá trình giải quyết vụ án, Anh Q đều vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án. Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm và niêm yết các văn bản này tại nơi cư trú của Anh Q nhưng Anh Q đều vắng mặt không có lý do. Xét thấy, đây là vụ án liên quan đến nghĩa vụ của bên vay phát sinh từ hợp đồng tín dụng đã được ký kết và giải ngân tiền vay, Anh Q vắng mặt tại nơi cư trú nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết là không thực hiện đúng nghĩa vụ quy định tại tiểu mục 3.1, mục 3.0 của Bản Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng ban hành kèm theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp này được xác định là bị đơn cố tình giấu địa chỉ và nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của bị đơn theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản. Căn cứ khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật Dân sự; điểm e khoản 1 Điều 192, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT, thấy rằng:

[3.1]. Về nợ gốc: Căn cứ vào ý kiến trình bày của Ngân hàng và các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp thể hiện ngày 15/5/2023, anh Trần Văn Q đã ký Hợp đồng tín dụng số 7080812.23 với Ngân hàng TMCP QT, Chi nhánh V, Phòng giao dịch HB để vay số tiền 650.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, tại thời điểm ký kết các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật đối với các bên đã ký kết. Ngày 16/5/2023, Anh Q đã nhận đủ số tiền vay 650.000.000 đồng thể hiện tại Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7080812(1).23 ngày 16/5/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng Anh Q đã trả được cho Ngân hàng 9.589.700 đồng nợ gốc và 67.229.000 đồng tiền lãi. Thời hạn vay là 12 tháng, do đó tính đến ngày 16/5/2024 là hết thời hạn vay nhưng Anh Q không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc còn lại và lãi suất theo hợp đồng mà hai bên đã cam kết thỏa thuận. Như vậy, Anh Q đã vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và tiền lãi đã ký với Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ là có căn cứ. Tại phiên tòa, Anh Q không có mặt và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể

hiện về việc đã trả hết số tiền nợ gốc. Vì vậy, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc anh Trần Văn Q trả số tiền nợ gốc còn 640.410.300 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 466 Bộ luật Dân sự.

[3.2] Về lãi suất: Theo quy định tại mục 2.4 Hợp đồng tín dụng số 7080812.23 và tại Điều 1 điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (đính kèm hợp đồng tín dụng) các bên đã ký kết và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7080812(1).23 ngày 16/5/2023 thì lãi suất vay là 10.3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2.7%/năm. Ngày trả lãi: Ngày 17 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 17/6/2023; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn. Như vậy, lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là đúng quy định pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Lãi suất đã được Ngân hàng TMCP QT tính toán cụ thể chi tiết tại bảng kê tính lãi đến ngày tuyên án 15/9/2025 như sau: Nợ lãi trong hạn 72.988.772 đồng; Nợ lãi quá hạn 146.487.478 đồng, tổng cộng 219.476.250 đồng. Quá trình vay vốn, Anh Q đã trả cho Ngân hàng được 67.229.000 đồng tiền lãi (trong đó lãi suất trong hạn 67.228.799 đồng, lãi quá hạn 201 đồng). Số tiền lãi chưa trả còn lại: lãi trong hạn 5.759.973 đồng; lãi quá hạn 146.487.277 đồng, tổng cộng 152.247.250 đồng. Việc tính toán trên phù hợp với nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Vì vậy, buộc Anh Q phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi tính đến ngày tuyên án là 152.247.250 đồng (trong đó: lãi trong hạn 5.759.973 đồng; lãi quá hạn 146.487.277 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà Anh Q phải trả cho Ngân hàng TMCP QT là 792.657.550 đồng (trong đó: Nợ gốc: 640.410.300 đồng; Nợ lãi trong hạn 5.759.973 đồng; Nợ lãi quá hạn: 146.487.277 đồng).

[3.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, thấy rằng: Để bảo đảm cho khoản vay, anh Trần Văn Q đã thế chấp thửa đất số 288 (tách từ thửa 274), tờ bản đồ số 50, diện tích 655m^2 tại Xóm TĐ, xã TT, huyện YT (nay là xã BM), tỉnh Nghệ An và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 764132, số vào sổ cấp GCN: CH 01884 do UBND huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An cấp ngày 20/11/2019 mang tên anh Trần Văn Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6798468.23 ký ngày 15/5/2023 giữa anh Trần Văn Q với Ngân hàng TMCP QT, Chi nhánh V, phòng giao dịch DC được Văn phòng công chứng Phủ Diễn, địa

chỉ: Khối 4, thị trấn Diễn Châu, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 15/5/2023, số công chứng: 3326, quyển số: 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Xét thấy, tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của anh Trần Văn Q. Việc thế chấp tài sản của Anh Q là trên cơ sở tự nguyện. Hợp đồng thế chấp sau khi ký kết đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phủ Diễn và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp này đã đảm bảo theo đúng các trình tự, thủ tục quy định tại Điều 317, 319 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên ký kết. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP QT: Trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Các tài sản phát sinh gắn liền với thửa đất nêu trên sau thời điểm thế chấp đều được đảm bảo cho khoản vay của Anh Q tại Ngân hàng.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP QT tự nguyện chịu nên miễn xét.

[5] Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng TMCP QT khởi kiện được chấp nhận nên anh Trần Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho Ngân hàng TMCP QT số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, 94, 95, 98 của Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 117, 292, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT.

- Buộc anh Trần Văn Q có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP QT tính đến ngày 15/9/2025 số tiền 792.657.550 đồng *(Bảy trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi bảy ngàn, năm trăm năm mươi đồng)*; trong đó: Nợ gốc: 640.410.300 đồng; Nợ lãi trong hạn 5.759.973 đồng; Nợ lãi quá hạn: 146.487.277 đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày Tòa án tuyên án sơ thẩm (15/9/2025), anh Trần Văn Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành

án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. 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.

- Trường hợp anh Trần Văn Q không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng TMCP QT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 288 (tách từ thửa 274), tờ bản đồ số 50, diện tích 655m^2, tại Xóm TĐ, xã TT, huyện YT (nay là xã BM), tỉnh Nghệ An và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả tài sản gắn liền với thửa đất phát sinh sau thời điểm thế chấp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 764132, số vào sổ cấp GCN: CH 01884 do UBND huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An cấp ngày 20/11/2019 mang tên anh Trần Văn Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6798468.23 ký ngày 15/5/2023 giữa anh Trần Văn Q với Ngân hàng TMCP QT, Chi nhánh V, phòng giao dịch DC được Văn phòng công chứng Phủ Diễn, địa chỉ: Khối 4, thị trấn Diễn Châu, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 15/5/2023, số công chứng: 3326, quyển số: 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, thì anh Trần Văn Q phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP QT.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, buộc anh Trần Văn Q phải chịu 35.706.000 đồng *(Ba mươi lăm triệu, bảy trăm linh sáu ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho Ngân hàng TMCP QT số tiền 15.600.000 đồng *(Mười lăm triệu sáu trăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6), tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003157 ngày 22/10/2024.

3. Nguyên đơn có quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn có quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 01

tháng, kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Thi hành án Dân sự t.Nghệ An;
- Phòng THADS khu vực 6
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP, Tòa DS.

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

Nguyễn Thị Thu Từ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Duy Bảo **Bùi Thị Hoa** **Nguyễn Thị Thu Từ**