

Bản án số: **12 /2026/DS-ST**

Ngày: 31-3-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐB, TỈNH ĐB

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bạc Thị Liên

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Cao Thị Hồng Minh

Ông Vũ Văn Quỳnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Quàng Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1
- ĐB, tỉnh ĐB;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – ĐB tham gia phiên tòa:* Bà
Thiều Thị Thuỳ Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1- ĐB
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2024/TLST-DS, ngày 07
tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số: 14/2026/QĐXXST- DSTC ngày 27 tháng 02 năm 2026 và QĐ
hoãn phiên tòa số 24/HPT ngày 16/3/2026 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C ; Địa chỉ: Số 108, THĐ, HK, HN;
Người đại diện theo pháp luật: Ông T.B.M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
TMCP C. Người đại diện theo uỷ quyền của ông T.B.M: Ông N.Q.B, chức vụ:
Phó giám đốc ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB; Người đại diện theo uỷ quyền
của ông N.Q.B là: Ông V.D.L, chức vụ: Phó phòng phụ trách phòng bán lẻ; Địa chỉ:
Số 07, đường TĐN, tổ dân phố 4, phường ĐBP, tỉnh ĐB. Có mặt ông V.D.L

- Bị đơn: Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q; cùng địa chỉ: Số 832, tổ dân
phố 2, phường ĐBP, tỉnh ĐB. Có mặt ông Từ Khoa T, vắng mặt bà Hoàng Du Q.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị Minh H; Địa chỉ: Tổ 05, phường
ĐBP, tỉnh ĐB. (Vắng mặt)

Ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N; Địa chỉ: Bản P, phường M, tỉnh ĐB, tỉnh ĐB. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

* Ngày 30/8/2019, Ngân hàng TMCP C– Chi nhánh ĐB đã cho ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q vay vốn theo hợp đồng cho vay như sau:

1/ Hợp đồng cho vay số: 810/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 với một số nội dung chính như sau:

- Số tiền cho vay tối đa không vượt quá: 4.932.275.170 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, chín trăm ba mươi hai triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm bảy mươi đồng).

- Phương thức cho vay: cho vay từng lần

- Thời hạn cho vay: tối đa không quá 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên.

- Mục đích cho vay: Phục vụ nhu cầu đời sống Mua nhà dự án: Mua căn liền kề số 123Block 14 Lô đất H-TT2, khu liền kề La casta thuộc dự án Khu nhà ở Hi Brand, nằm trong khu đô thị mới Văn Phú, tại phường Phú La, quận Hà Đông, TP Hà Nội.

- Phương thức trả nợ: Lãi định kỳ hàng tháng, ngày trả lãi là ngày 25 (hai lăm) hàng tháng; gốc trả theo quý (theo lịch trả nợ kèm theo).

- Số tiền đã cho vay: 4.932.275.170 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, chín trăm ba mươi hai triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm bảy mươi đồng) ; Ngày nhận nợ: 30/08/2019

Dư nợ tính đến ngày 14/12/2023

+ Nợ gốc: 4.282.275.170 đồng;

+ Nợ lãi cộng dồn: 548.934.425 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn dư nợ gốc: 16.271.918 đồng;

Tổng nợ: 4.847.481.513 đồng (Bốn tỷ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, bốn trăm tám mươi một nghìn, năm trăm mười ba đồng)

2/ Hợp đồng cho vay số: 811/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 với một số nội dung chính như sau:

- Số tiền cho vay tối đa không vượt quá: 3.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn).

- Phương thức cho vay: cho vay từng lần

- Thời hạn cho vay: tối đa không quá 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên.

- Mục đích cho vay: Phục vụ đời sống: Thanh toán chi phí đã ứng trước từ nguồn vốn huy động khác để sửa chữa nhà ở tại địa chỉ tổ 04, phường Tân Thanh, TP Điện Biên Phủ, Tỉnh Điện Biên

- Phương thức trả nợ: Lãi định kỳ hàng tháng, ngày trả lãi là ngày 25 (hai lăm) hàng tháng; gốc trả theo quý (theo lịch trả nợ kèm theo).

- Số tiền đã cho vay: 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng);
Ngày nhận nợ: 30/08/2019

Dư nợ tính đến ngày 14/12/2023:

+ Nợ gốc: 2.849.737.152 đồng;

+ Nợ lãi cộng dồn: 361.775.652 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn dư nợ gốc: 16.630.398 đồng

Tổng nợ: 3.228.143.202 đồng (Ba tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, hai trăm linh hai đồng)

* Tổng dư nợ của ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q tính đến ngày khởi kiện 14/12/2023 là **8.075.624.715 đồng (Tám tỷ, không trăm bảy mươi năm triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm mười năm đồng)**. Trong đó, dư nợ gốc là: **7.132.012.322 đồng**; Lãi vay trong hạn: **910.710.077 đồng**; Lãi quá hạn dư nợ gốc: **32.902.316 đồng**

* Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Ngân hàng cho ông Từ Khoa T, bà Hoàng Du Q vay vốn có bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp; Cụ thể như sau:

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 810/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP CN – chi nhánh ĐB và bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đức C1: Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, cụ thể: Địa chỉ thửa đất: tổ 05, Phường ĐBP, tỉnh ĐB; **Thửa đất số: 45 c; Tờ bản đồ số: 313-IV-A-d; Diện tích: 82,9 m²** (Bằng chữ: Tám mươi hai phẩy chín mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: Không m² ; sử dụng chung: 82,9 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chủ sở hữu: ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị Minh H; Được cấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 412832, số vào sổ cấp GCN QSD đất: H09445/QSDĐ do UBND thành phố ĐBP (cũ) cấp ngày 18/07/2007 mang tên ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị Minh H.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 811/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB và bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đức C1: Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, cụ thể: Địa chỉ thửa đất:

Đội 15, xã T, huyện ĐB (Cũ), tỉnh ĐB; **Thửa đất số: 205 d; Tờ bản đồ số: 338-đ; Diện tích: 876 m²** (Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi sáu mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 876 m² ; sử dụng chung: Không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở 400 m², đất bằng trồng cây hàng năm khác 476 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài, đất bằng trồng cây hàng năm khác đến 30/05/2068; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Chủ sở hữu: ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị Minh H; Được cấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 891974, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01947/QSĐĐ do UBND Huyện ĐB (cũ) cấp ngày 27/05/2009 mang tên ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị Minh H.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 812/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB và ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N; Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, cụ thể: Địa chỉ thửa đất: tổ 09, Phường ĐBP, tỉnh ĐB; **Thửa đất số: 35; Tờ bản đồ số: 13 (bản đồ lập năm 2010); Diện tích: 98 m²** (Bằng chữ: chín mươi tám mét vuông); Hình thức sử dụng: Riêng: 98 m² ; chung: không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chủ sở hữu: ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N; Được cấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 048954, số vào sổ cấp GCN: CH 29330 do UBND thành phố ĐBP (cũ) cấp ngày 04/11/2015 mang tên ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N

* Trong quá trình vay vốn, Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q đã vi phạm Điều 31; thanh toán phí, lãi và nợ gốc của Hợp đồng cho vay. Cụ thể: Hợp đồng cho vay số 810/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019, Hợp đồng cho vay số 811/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 đã quá hạn thanh toán từ ngày 26/12/2022, cho đến nay Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh ĐB đã nhiều lần làm việc yêu cầu Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q trả nợ nhưng Ông T, bà Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn với Ngân hàng.

* Nay ngân hàng khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu giải quyết:

- Tuyên buộc Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền gốc còn nợ cùng số tiền lãi, lãi quá hạn theo các Hợp đồng cho vay đã ký kết với tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/12/2023 là **8.075.624.715 đồng (Tám tỷ, không trăm bảy mươi năm triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm mười năm đồng)**. Trong đó:

+ Số tiền gốc: **7.132.012.322 đồng**

+ Số tiền lãi vay: **910.710.077 đồng**

+ Số tiền lãi quá hạn dư nợ gốc: **32.902.316 đồng**

- Buộc người bị kiện phải tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh (nợ trong hạn, nợ lãi quá hạn và các chi phí khác có liên quan...; cụ thể: lãi trong hạn bằng 13 % ; lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn;) cho NHCTVN theo mức lãi suất và phí thoả thuận trong các Hợp đồng: Hợp đồng cho vay số 810/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019, Hợp đồng cho vay hạn mức số 811/2019-HĐCV/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày 15/12/2023 cho đến khi Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- Yêu cầu Ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị Minh H tiếp tục thực hiện các cam kết theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 810/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 811/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C- Chi nhánh ĐB và Bên bảo đảm là bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đức C1.

- Yêu cầu ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N tiếp tục thực hiện các cam kết theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 812/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C- Chi nhánh ĐB và Bên bảo đảm là ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N.

- Trong trường hợp Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ngay sau khi bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP C có quyền: Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP C theo đúng quy định của pháp luật.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q thì Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q tiếp tục có nghĩa vụ trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng.

*** Tính đến ngày 31/3/2026, yêu cầu bị đơn trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng bao gồm tổng nợ cả gốc và lãi là: 10.034.928.780đ (mười tỉ, không trăm ba mươi tư triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi đồng), trong đó:**

Dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 810/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 là: **6.016.953.301đ**, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là **4.282.275.170đ**, nợ lãi cộng dồn là **1.454.429.288đ**, nợ lãi quá hạn là **280.248.843đ**.

Dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 811/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 là: **4.017.975.479đ**, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là **2.849.737.152đ**, nợ lãi cộng dồn là **941.196.885đ**, nợ lãi quá hạn là **227.041.442đ**.

2. Về phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Quá trình giải quyết vụ án các bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến toà để khai nhận về các khoản nợ. Khi Toà tiến hành thu thập chứng cứ, xem xét và thẩm định các tài sản thế chấp, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có hợp tác. Đến khi Toà án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q có bản tự khai xác nhận số tiền vay ngân hàng và nhất trí với yêu cầu khởi kiện. Do hiện tại hoàn cảnh khó khăn do vỡ nợ, ông Từ Khoa T có đơn xin Ngân hàng TMCP C giảm lãi phạt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông C1bà H, ông H1 bà N không có ý kiến về việc thế chấp tài sản của mình tại ngân hàng đảm bảo cho khoản nợ của ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q.

3. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - ĐB, tỉnh ĐB tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 144, khoản 1 Điều 147, 157, khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ Điều 116, 117, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/QĐ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về lãi suất;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 31/3/2026 là: **10.034.928.780đ (mười tỉ, không trăm ba mươi tư triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi đồng)**, trong đó:

Dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 810/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 là: **6.016.953.301đ**, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là **4.282.275.170đ**, nợ lãi cộng dồn là **1.454.429.288đ**, nợ lãi quá hạn là **280.248.843đ**.

Dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 811/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 là: **4.017.975.479đ**, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là **2.849.737.152đ**, nợ lãi cộng dồn là **941.196.885đ**, nợ lãi quá hạn là **227.041.442đ**.

Buộc bị đơn tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP C các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký trong thời gian kể từ ngày 31/3/2026 đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Bị đơn còn phải chịu tiền lãi chậm thi hành án theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định và trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm

Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn là: **118.034.929 đồng**. Trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Các bên phát sinh tranh chấp từ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại và cá nhân không có đăng ký kinh doanh nên thuộc quan hệ “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q cùng địa chỉ: Số 832, tổ dân phố 2, phường ĐBP, tỉnh ĐB nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – ĐB theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án.

- Về việc vắng mặt đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vắng mặt không có lý do căn cứ khoản 2 Điều 227/BLTTDS HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q có ký Hợp đồng cho vay số 810/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL và Hợp đồng cho vay số 811/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 để vay với tổng số tiền là

7.132.012.322 đ, lãi suất theo hợp đồng là lãi suất điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng TMCP C, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T và bà Q nhờ người quen đến kí hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm bao gồm:

+ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 810/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB và bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đức C1;

+ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 811/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB và bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đức C1;

+ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 812/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB và ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N.

Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ dẫn đến khoản vay của bị quá hạn thanh toán kể từ ngày 26/12/2022, Ngân hàng TMCP C quyết định thu hồi trước hạn toàn bộ khoản vay và chuyển toàn bộ nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn, áp dụng lãi suất quá hạn và/hoặc lãi suất chậm trả theo HĐTD. Phía ngân hàng và khách hàng đã làm việc với nhau theo biên bản làm việc 13/12/2022, ngày 06/2/2023 và ngày 15/3/2023 yêu cầu ông T và bà Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q đã vi phạm Điều 3 và Điều 7 của Hợp đồng cho vay số 810/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL và Hợp đồng cho vay số 811/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 về nghĩa vụ trả tiền, bị đơn cũng thừa nhận khoản nợ theo các hợp đồng trên. Căn cứ Điều 280 Bộ Luật Dân sự: “*1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận; 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”, nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đối với khoản nợ lãi (lãi trong hạn) và nợ lãi quá hạn: HĐXX nhận thấy thời điểm ông T và bà Q ký các hợp đồng cho vay là ngày 30/8/2019 nên căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Việc thỏa thuận về lãi suất cho vay là phù hợp với quy định pháp luật và được bên vay chấp thuận. Cách tính lãi, mức lãi suất và số tiền lãi mà Ngân hàng TMCP C đã tính là phù hợp với quy định của Ngân hàng TMCP C và quy định của pháp luật. Vì vậy HĐXX chấp nhận.

[3]: Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Đức C1 và bà Nguyễn Thị Minh H; ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N đã ký với Ngân

hàng TMCP C các hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Số 810/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019;

Số 811/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019;

Số 812/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của ông H1 bà N thửa đất số 35, tờ bản đồ số 13 diện tích được cấp là 89m² đo hiện trạng 95,7m² có nhà trên đất

Xem xét thửa đất số 45c tờ bản đồ 313-IV-a-d diện tích 82,9m²; diện tích theo hiện trạng là 84,2m² của ông C1 bà H gồm ngôi nhà trên đất.

Xem xét thửa đất số 205d tờ bản đồ 338-d diện tích 876,0m²; diện tích theo hiện trạng là 1.196,6m² trong đó 386,7m² nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi. (trên thửa đất này không có tài sản gì)

Các hộ giáp danh và chủ đất không ai tranh chấp về mốc giới.

Quá trình giải quyết vụ án C1 bà H, ông H1 bà N không ý kiến gì đối với các tài sản thế chấp trên tại ngân hàng đảm bảo cho khoản nợ của ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q.

[4] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147/BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể, bị đơn phải chịu: $112.000.000 + (0.1\% \times 6.034.928.780) = \mathbf{118.034.929}$ đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự cho nguyên đơn.

Căn cứ Điều 157/ BLTT DS. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: **22.861.000** đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho Tòa án số trên và đã chi hết nên ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q phải trả nguyên đơn số tiền chi phí thẩm định tại chỗ đối với 3 thửa đất trên.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự 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 39, Điều 68, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157; khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ các Điều Điều 116, 117, 119, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/QĐ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về lãi suất.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C.

1.1. Buộc Ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền tính đến ngày 31/3/2026 là **10.034.928.780đ (mười tỉ, không trăm ba mươi tư triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi đồng)**, trong đó:

Dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 810/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 là: **6.016.953.301đ**, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là **4.282.275.170đ**, nợ lãi cộng dồn là **1.454.429.288đ**, nợ lãi quá hạn là **280.248.843đ**.

Dư nợ theo Hợp đồng cho vay số 811/2019-HĐCVHM/NHCT184-PBL ngày 30/08/2019 là: **4.017.975.479đ**, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là **2.849.737.152đ**, nợ lãi cộng dồn là **941.196.885đ**, nợ lãi quá hạn là **227.041.442đ**.

1.2. Buộc Ông T và bà Q trả cho Ngân hàng TMCP C các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký trong thời gian kể từ ngày xét xử đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

1.3. Trường hợp không trả được số tiền gốc, lãi thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, cụ thể:

Thửa đất số: 45 c; Tờ bản đồ số: 313-IV-A-d; Diện tích: 82,9 m², theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 810/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB và bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đức C1; theo hiện trạng là 84,2m²

Thửa đất số: 205 d; Tờ bản đồ số: 338-đ; Diện tích: 876 m², theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 811/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB và bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đức C1; diện tích theo hiện trạng là 1.196,6m² trong đó 386,7m² nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi.

Thửa đất số: 35; Tờ bản đồ số: 13 (bản đồ lập năm 2010); Diện tích: 98 m², theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 812/2019/HĐBĐ/NHCT184-PBL ngày 29/08/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP C – chi nhánh ĐB và ông Từ Quang H1 và bà Trần Thị N, đo hiện trạng 95,7m² (có sơ đồ kèm theo bản án)

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T và bà Q thì ông T và bà Q tiếp tục có nghĩa vụ trả đủ khoản nợ cho ngân hàng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Bị đơn phải chịu **118.034.929đ** (một trăm mười tám triệu, không trăm ba mươi tư, chín trăm hai mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000904 ngày 01/2/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐBP, tỉnh ĐB (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh ĐB).

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: **22.861.000đ**. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho Tòa án số trên và đã chi hết nên ông Từ Khoa T và bà Hoàng Du Q phải trả nguyên đơn số tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày tuyên án (31/3/2026). Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 1 – ĐB;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh ĐB;
- TAND tỉnh ĐB;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án;

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

Bạc Thị Liên

