

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HỒNG LĨNH
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 04/2025/KDTM-ST
Ngày: 27/6/2025
“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HỒNG LĨNH, TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hùng, Ông Phan Công Bình.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Đức Vinh, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên toà: Bà Võ Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 27/6/2025, Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2024/TLST- KDTM, ngày 19/11/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXX-KDTMST ngày 14/5/2025; Thông báo mở lại phiên toà số 481/2025/TBMLPT-KDTMST ngày 06/6/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP N, địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, thành phố N. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Viết P – Giám đốc Ngân hàng TMCP N, chi nhánh H2, địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố H, tỉnh T. Người được ủy quyền lại: Ông Đặng Xuân H – Phó giám đốc (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1973; bà Nguyễn Diễm H1, sinh năm 1979; Nơi đăng ký Hộ khẩu thường trú: Thôn Đ, xã H, thị xã T, tỉnh B; Chỗ ở hiện nay: Căn số 2, tầng I, nhà Chung cư A phố Y, phường T, quận B, thành phố N (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Nguyễn Hữu Nam K, sinh năm 2006; Địa chỉ cư trú: Căn số 2, tầng I, nhà Chung cư A phố Y, phường T, quận B, thành phố N (Vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Khánh M, sinh năm 2008; Địa chỉ cư trú: Căn số 2, tầng I, nhà Chung cư A phố Y, phường T, quận B, thành phố N (Vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Khánh M: Ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1; Nơi đăng ký Hộ khẩu thường trú: Thôn Đ, xã H, thị xã T, tỉnh B; Chỗ ở hiện nay: Căn số 2, tầng I, nhà Chung cư A phố Y, phường T, quận B, thành phố N (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N (viết tắt là Ngân hàng N) ông Đặng Xuân H trình bày:*

Ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 có quan hệ tín dụng với Ngân hàng N từ năm 2018 và đến nay có dư nợ theo các hợp đồng tín dụng đã quá hạn nhưng chưa thanh toán hết, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2023/1064519/NH.02 ngày 31/7/2023 với số tiền vay 300.000.000 đồng, nhận nợ 1 lần vào ngày 31/7/2023. Tính đến 27/6/2025 dư nợ theo hợp đồng này là 27.300.160đ trong đó nợ gốc 0 đồng, nợ lãi trong hạn 18.769.696đ, lãi chậm trả nợ gốc 8.530.464đ.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số HM 2023/1064519/NDH.01 ngày 13/10/2023 với hạn mức cho vay không vượt quá 4.930.000.000 đồng, nhận nợ 02 lần (lần 1 ngày 13/10/2023 số tiền 2.230.000.000đ, lần 02 ngày 13/10/2023 số tiền 2.400.000.000đ). Tính đến ngày 27/6/2025 dư nợ theo hợp đồng này là 3.958.293.561đ trong đó nợ gốc 3.373.356.627đ, nợ lãi trong hạn 476.367.709đ, lãi chậm trả nợ gốc 108.569.225đ.

Tổng dư nợ 2 hợp đồng tính đến ngày 27/6/2025 ông C bà H1 còn nợ Ngân hàng N là 3.985.593.721đ trong đó nợ gốc 3.373.356.627đ, nợ lãi trong hạn 495.137.405đ, lãi chậm trả nợ gốc: 117.099.689đ.

* Tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản vay của ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 là: 01 căn hộ chung cư diện tích 109 m², địa chỉ căn số 2 tầng 9 nhà chung cư A phố Y, phường T, quận B, thành phố N thuộc quyền sở hữu của ông C bà H1 theo Hợp đồng thế chấp số 034/2018/TC/NHC ký ngày 05/6/2018 ký giữa Ngân hàng N và ông C bà H1, giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm ký hợp đồng là 6.257.000.000đ, được đăng ký thế chấp tại văn phòng Đ - Chi nhánh khu vực B, H, Đ và hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1 và đồng nghiệp, thành phố N.

Sau khi ký các hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng N ông C, bà H1 chỉ thực hiện trả gốc số tiền là 1.556.643.373đ. Tính từ tháng 01/2024 ông C bà H1 đã quá hạn việc trả nợ, và đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp với ông C, bà H1 đôn đốc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng không có kết quả. Theo đánh giá của Ngân hàng việc thanh toán nợ từ nguồn thu hoạt động sản xuất kinh doanh khó thực hiện trên thực tế. Vì vậy, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 phải trả toàn bộ dư nợ gốc và lãi phát sinh (đã quá hạn) cho Ngân hàng N tính đến ngày 27/6/2025 tổng cộng dư nợ gốc, lãi, lãi chậm trả là: 3.985.593.721đ (*bằng chữ: Ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu năm trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm hai mươi mốt đồng*).

Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông C và bà H1 thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N.

Trường hợp ông C và bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì yêu cầu Tòa án tuyên kê biên phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Yêu cầu Tòa án tuyên trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì ông C và bà H1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi tại Ngân hàng N.

* Quá trình giải quyết vụ án tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 đều thừa nhận có ký 2 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N tổng số tiền vay gần 5 tỷ đồng để kinh doanh đồ gỗ và đã thế chấp căn hộ chung cư là căn số 2 tầng 9 nhà chung cư A phố Y, phường T, quận B, thành phố N. Sau đó, ông bà đã trả được số nợ gốc hơn 1, 5 tỷ đồng, số liệu cụ thể ông bà không nhớ. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, ông bà sẽ chủ động bán tài sản để trả nợ và đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi. Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh cũng đã ủy thác cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nơi có tài sản thế chấp và là nơi sinh sống thường xuyên của ông C, bà H1, tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng gồm thông báo mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lần 1, 2, thông báo kết quả phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thông báo mở lại phiên tòa theo đúng quy định pháp luật. Tất cả các văn bản tố tụng bà H1 trực tiếp nhận cũng cam đoan giao đến tận tay ông C, đồng thời bà H1 có đơn xin vắng mặt tại các buổi công khai chứng cứ, hòa giải, các phiên tòa xét xử vụ án.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu Nam K và chị Nguyễn Khánh M (con của ông C bà H1). Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2025, điều trình bày: thống nhất như ý kiến của bà H1, căn hộ chung cư là của bố mẹ, hai người không có công sức gì trong việc tạo lập, duy trì đối với căn hộ chung cư là tài sản đang thế chấp đồng thời anh K, chị M có đơn xin vắng mặt tại các buổi công khai chứng cứ, hòa giải, các phiên tòa xét xử vụ án.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hồng Lĩnh phát biểu quan điểm về thủ tục tố tụng và đề nghị đường lối giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn Ngân hàng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS. Bị đơn ông

C, bà H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nam K, chị Khánh M vắng mặt tại các phiên công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại 02 phiên tòa là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N, tính đến ngày 27/6/2025 tổng cộng dư nợ gốc, lãi, lãi chậm trả là: 3.985.593.721đ (*bằng chữ: Ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu năm trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm hai mươi một đồng*). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông C bà H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp ông C bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Tòa án tuyên kê biên để phát mại tài sản bảo đảm. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì ông C bà H1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi tại Ngân hàng N.

Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N về việc chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 10.000.000đ.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 trả nợ số tiền đã vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh và có đăng ký hộ kinh doanh, do đó xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo Hợp đồng tín dụng được ký kết các bên nhất trí lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi Ngân hàng N đặt trụ sở nên Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Tòa án đã tiến hành thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc giao văn bản tố tụng cho các đương sự, tài liệu có tại hồ sơ thể hiện

các đương sự đã được nhận, được biết về quyền và nghĩa vụ của mình, đối với bị đơn Nguyễn Diễm H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu Nam K và chị Nguyễn Khánh M đều đã có trình bày về việc xin vắng mặt tại các phiên xét xử, đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu C vắng mặt tại phiên xét xử được mở lần hai không có lý do. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng giữa Ngân hàng N và ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Diễm H1:

Ông C, bà H1 ký với Ngân hàng N 02 Hợp đồng gồm: Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2023/1064519/NH.02 ngày 31/7/2023 với số tiền vay 300.000.000đ, mục đích bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng, nhận nợ 01 lần vào ngày 31/7/2023 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số HM 2023/1064519/NDH.01 ngày 13/10/2023 với hạn mức cho vay không vượt quá 4.930.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh đồ gỗ nội thất, nhận nợ 2 lần, lần 1 ngày 13/10/2023 số tiền 2.230.000.000đ, nhận nợ lần 2 ngày 13/10/2023 số tiền 2.400.000.000đ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc; mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; quá trình thực hiện hợp đồng các bên tuân thủ và nhất trí thực hiện không bên nào có ý kiến gì. Như vậy hợp đồng đã ký giữa Ngân hàng N và ông C, bà H1 phù hợp với các Điều 116, 117, 119, 463 Bộ luật dân sự năm 2015, theo đó hợp đồng này là hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về yêu cầu trả số tiền nợ gốc: Ngay sau khi ký kết hai hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng N đã giải ngân cho ông C, bà H1 số tiền 4.930.000.000đ. Căn cứ các chứng từ, giấy nhận nợ, biên bản làm việc Ngân hàng giao nộp cũng như lời khai của ông C, bà H1 trong quá trình giải quyết vụ án đều xác định ông C bà H1 đã được nhận đủ số tiền Ngân hàng đã giải ngân. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C bà H1 chỉ mới thanh toán được khoản nợ gốc theo 02 hợp đồng vay là 1.556.643.373. Sau đó, theo trình bày của ông C, bà H1 vì điều kiện, hoàn cảnh khó khăn, chưa có khả năng trả nợ nên chưa thực hiện được nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng. Như vậy, căn cứ các hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng N và ông C bà H1, các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các bên có đủ cơ sở khẳng định, tính đến ngày 27/6/2025 ông C bà H1 còn nợ Ngân hàng N số tiền nợ gốc là 3.373.356.627đ. Ông C, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, các Điều 280, 463, 466 Bộ luật dân sự cần chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông C bà H1 phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc còn lại là: 3.373.356.627đ.

[2.3] *Về yêu cầu trả nợ lãi:* Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng đã ký kết, tiền lãi vay bao gồm tiền lãi trên dư nợ gốc trong hạn, lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả, ông C bà H1 đã quá hạn trả nợ từ tháng 1/2024 nên tiền lãi được cộng dồn và bao gồm cả 03 loại tiền lãi này theo công thức: Lãi trên dư nợ gốc trong hạn được tính bằng số dư gốc thực tế nhân số ngày vay thực tế nhân lãi suất cho vay trong hạn chia 365 ngày. Lãi trên dư nợ gốc quá hạn được tính bằng dư nợ gốc bị quá hạn nhân số ngày quá hạn nhân mức lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn chia 365 ngày. Theo cách tính này xác định được tiền lãi đến ngày 27/6/2025 tổng cộng là 612.237.094đ, trong đó lãi theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2023/1064519/NH.02 ngày 31/7/2023 là 27.300.160đ (gồm lãi trên dư nợ gốc trong hạn: 18.769.696đ, lãi chậm trả: 8.530.464đ) và theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số HM 2023/1064519/NDH.01 ngày 13/10/2023 là 584.936.934đ (gồm lãi trên dư nợ gốc trong hạn: 476.367.709đ, lãi chậm trả 108.569.225đ).

Xét thấy, việc tính lãi và tiền lãi trên phù hợp với thỏa thuận trong các hợp đồng hai bên đã ký kết, 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 N1 quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Ông C bà H1 cũng đồng ý với mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận ký kết chỉ đề nghị Ngân hàng giảm lãi vì điều kiện kinh tế khó khăn. Đối với đề nghị miễn giảm lãi của bị đơn, đại diện Ngân hàng N trình bày việc miễn giảm lãi sẽ được xem xét khi khách hàng hợp tác trong quá trình xử lý tài sản thế chấp, tại phiên tòa này Ngân hàng N vẫn giữ nguyên yêu cầu khách hàng phải trả số tiền lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Vì vậy, cần buộc bị đơn ông C, bà H1 phải có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 27/6/2025 là 612.237.094đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông C, bà H1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[2.4] *Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:* Để đảm bảo cho khoản vay theo các hợp đồng tín dụng ông C, bà H1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là Hợp đồng thế chấp nhà ở số 034/2018/TC/NHC ngày 05/6/2018 giữa bên thế chấp là ông C, bà H1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Tài sản thế chấp là 01 căn hộ chung cư diện tích 109 m², địa chỉ căn số 02 tầng 9 nhà chung cư A phố Y, phường T, quận B, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông C, bà H1. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 6.257.000.000đ. Hợp đồng được công chứng ngày 05/6/2018 tại văn phòng C1 và đồng nghiệp số C N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội và được đăng ký thế chấp tại văn phòng Đ – chi nhánh K1, H, Đ ngày

05/6/2018. Hợp đồng thế chấp này được lập thành văn bản, có công chứng, các tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng các trình tự, thủ tục và phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ủy thác cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội tiến hành xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2025, phản ánh: Căn hộ chung cư thế chấp là căn số 2, tầng 9 nhà chung cư A, khu phố Y, phường T, quận B, thành phố Hà Nội gồm 1 phòng khách thông với bếp, 2 phòng ngủ, 2 nhà vệ sinh, 1 ban công, 1 bộ cửa sắt, 1 bộ cửa gỗ. Các tài sản này vẫn đang nguyên hiện trạng như khi thế chấp, ông C, bà H1 thừa nhận căn hộ này là tài sản chung của vợ chồng và họ đã ký hợp đồng thế chấp căn hộ này cho Ngân hàng N, tại căn hộ ngoài ông C, bà H1 sinh sống còn có 02 người con sống cùng, nhưng tại biên bản lấy lời khai các con chung của ông C, bà H1 đều thừa nhận đây là tài sản của ông C bà H1, họ không có công sức đóng góp gì. Như vậy tài sản thế chấp này của ông C, bà H1 đủ điều kiện để xử lý nếu ông C bà H1 không trả được nợ cho Ngân hàng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại các Điều 293, 295, 299, 317, 318, khoản 6 Điều 320, Điều 323 Bộ luật dân sự.

[3] *Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N là phù hợp có cơ sở nên cần được chấp nhận.

[4] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp:* Ngân hàng N tự nguyện chịu toàn bộ số tiền xem xét, thẩm định là 10.000.000đ nên Hội đồng xét xử chấp nhận không xem xét gì thêm.

[5] *Về án phí sơ thẩm:* Yêu cầu của Ngân hàng N được chấp nhận nên ông C, bà H1 phải nộp toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] *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

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 119, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 357, 401, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm b khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 25, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 N.

Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP N các khoản dư nợ gốc và lãi đã phát sinh đến ngày 27/6/2025 gồm dư nợ gốc 3.373.366.627đ; dư nợ lãi 495.137.405đ; lãi chậm trả gốc 117.099.689đ; Tổng cộng các khoản dư nợ gốc, lãi, lãi chậm trả là 3.985.593.721đ (*bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm tám mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi ba ngàn, bảy trăm hai mươi mốt đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/6/2025) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết nhưng phải phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: 01 căn hộ chung cư địa chỉ: Căn số 2 tầng I nhà chung cư A phố Y, phường T, quận B, thành phố Hà Nội, diện tích sàn xây dựng 109 m² tại thửa đất số 75 tờ bản đồ số 8H-IV-31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 023736, số vào sổ cấp GCN: CH000354 2748.QĐ-UB.2011 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 06/10/2011 mang tên ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số 034/2018/TC/NHC ký ngày 05/6/2018 ký giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 với Ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi tại Ngân hàng TMCP N.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Diễm H1 phải nộp 111.711.874đ (*Một trăm mười một triệu bảy trăm mười một ngàn tám trăm bảy mươi tư đồng*) án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch. Trả lại cho Ngân hàng TMCP N 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002024, ngày 19/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo pháp luật vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành

án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án; yêu cầu người phải thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 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:

- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND TX Hồng Lĩnh;
- Chi cục THA Dân sự TX Hồng Lĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hạnh