

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Đ
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 16/2025/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 THÀNH PHỐ Đ, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Mỹ Hạnh

Các hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thúy Mai

Ông Trần Xuân Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Lê Anh Tuấn- Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 53/2024/TLST-KDTM ngày 04/11/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 02 năm 2025; các quyết định, thông báo hoãn phiên tòa liên quan, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 02 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Hồng Nga, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Trần Quang Hùng, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình; địa chỉ: Số 39 Hoàng Diệu, phường Nam Lý, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê P, sinh năm 1986 và bà Nguyễn N, sinh năm 1994, cư trú: Thôn 11 Hữu Cung, xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đt: 0966.033456, vắng

mặt.

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

1. Ông Lê H, sinh năm 1942 và bà Nguyễn V, sinh năm 1953, cùng địa chỉ: Thôn 11 Hữu Cung, xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí Thủy, chức vụ: Chủ tịch UBND xã N, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày:*

Trong quá trình hoạt động cấp tín dụng, căn cứ Hợp đồng tín dụng số 3809LAV202300359 ngày 28/04/2023; Ngân hàng N đã cho ông Lê P, bà Nguyễn N vay số tiền 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay vốn: 12 tháng. Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí kinh doanh mua bán đồ gỗ, mỹ nghệ, đồ gỗ nội thất, mua bán đồ gỗ công nghiệp; bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng để kinh doanh mua bán đồ gỗ, mỹ nghệ, đồ gỗ nội thất, mua bán đồ gỗ công nghiệp không quá 6 (sáu) tháng và các chi phí khác theo phương án sử dụng vốn.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng nêu trên, Agribank đã giải ngân cho ông Lê P, bà Nguyễn N 5 lần, tổng số tiền đã giải ngân là 4.500.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 4.500.000.000 đồng, cụ thể:

- *Lần 1:* Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân: 3809LDS202300663 ngày 21/04/2023, số tiền: 100.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 100.000.000 đồng. Thời hạn vay: 10 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 10,5%/năm, Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với tiền lãi chậm trả: 10%/năm (Lãi suất được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng nhà nước và Agribank). Kỳ hạn trả lãi: 03 tháng/lần vào ngày 21. Ngày trả nợ gốc: 21/02/2024; Ngày trả nợ gốc đã được gia hạn: 21/10/2024.

- *Lần 2:* Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân: 3809LDS202301053 ngày 23/06/2023, số tiền: 230.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 230.000.000 đồng. Thời hạn vay: 10 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 9,7%/năm, Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với tiền lãi chậm trả: 10%/năm (Lãi suất được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng nhà nước và Agribank). Kỳ hạn trả lãi: 03 tháng/lần vào ngày 23. Ngày trả nợ gốc: 23/04/2024; Ngày trả nợ gốc đã được gia hạn: 23/10/2024.

- *Lần 3:* Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân: 3809LDS202301070 ngày 27/06/2023, số tiền: 1.520.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 1.520.000.000 đồng. Thời hạn vay: 10 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 9,7%/năm, Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với

tiền lãi chậm trả: 10%/năm (Lãi suất được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng nhà nước và Agribank). Kỳ hạn trả lãi: 03 tháng/lần vào ngày 27. Ngày trả nợ gốc: 27/04/2024; Ngày trả nợ gốc đã được gia hạn: 27/10/2024.

- *Lần 4:* Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số giải ngân: 3809LDS202301084 ngày 29/06/2023, số tiền: 1.150.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 1.150.000.000 đồng. Thời hạn vay: 10 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 9,7%/năm, Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với tiền lãi chậm trả: 10%/năm (Lãi suất được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng nhà nước và Agribank). Kỳ hạn trả lãi: 03 tháng/lần vào ngày 29. Ngày trả nợ gốc: 29/04/2024; Ngày trả nợ gốc đã được gia hạn: 29/10/2024.

- *Lần 5:* Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số giải ngân: 3809LDS202301794 ngày 19/10/2023, số tiền: 1.500.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 1.500.000.000 đồng. Thời hạn vay: 6 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 8%/năm, Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với tiền lãi chậm trả: 10%/năm (Lãi suất được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng nhà nước và Agribank). Kỳ hạn trả lãi: 06 tháng/lần vào ngày 16. Ngày trả nợ gốc: 16/04/2024; Ngày trả nợ gốc đã được gia hạn: 16/10/2024.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số: 193; Tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 985198, Sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H 01808, do UBND thành phố Đ - tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/10/2007, mang tên ông Lê H, bà Nguyễn V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 88/2020/HĐTC ký kết ngày 17/3/2020 giữa Agribank Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với ông Lê H - bà Nguyễn V (Bên thế chấp) và ông Lê P – bà Nguyễn N (Bên được cấp tín dụng) được Văn phòng công chứng Hải Vượng công chứng số 1981 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2020; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 88B/2022/HĐSĐBS ký kết ngày 27/04/2022 giữa Agribank Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với ông Lê H - bà Nguyễn V (Bên thế chấp) và ông Lê P – bà Nguyễn N (Bên được cấp tín dụng) được Văn phòng công chứng Hải Vượng công chứng số 3500 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2022; Văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số 88/2020/VBTT ký kết ngày 17/3/2020 giữa Agribank Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với ông Lê H - bà Nguyễn V (Bên thế chấp) và ông Lê P – bà Nguyễn N (Bên được cấp tín dụng) và Hợp đồng bảo đảm số 88B/2022/HĐBĐ ngày 27/04/2022 ký giữa Ngân hàng N - Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình (Bên nhận bảo đảm) với ông Lê P - bà Nguyễn N (Bên bảo đảm).

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết, ông Lê P và bà Nguyễn N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với AGRIBANK, khoản vay đã quá hạn từ ngày 17/10/2024, hiện đang là nợ xấu (nợ nhóm 5). AGRIBANK đã nhiều lần thông báo, làm việc, đôn đốc và tạo điều kiện để ông Lê P và bà Nguyễn N trả nợ nhưng ông Phúc và bà Ngọc vẫn không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi theo quy định. Vì vậy, AGRIBANK khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình:

Buộc ông Lê P và bà Nguyễn N phải thanh toán cho AGRIBANK số tiền nợ tính đến ngày 27/6/2025 là **5.337.808.296 đồng** (*Năm tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm linh tám nghìn, hai trăm chín mươi sáu đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 4.500.000.000 đồng; nợ lãi: 837.808.296 đồng, bao gồm: lãi trong hạn: 686.580.384 đồng; lãi quá hạn: 121.391.781 đồng; lãi chậm trả: 29.836.131 đồng

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Lê P và bà Nguyễn N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3809LAV202300359 ngày 28/04/2023 cho đến ngày trả hết nợ.

Trường hợp ông Lê P và bà Nguyễn N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho AGRIBANK thì AGRIBANK có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu nôi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì ông Lê P và bà Nguyễn N vẫn phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho AGRIBANK.

** Tại Bản tự khai ngày 18/11/2024, Biên bản hòa giải ngày 11/02/2025, bị đơn ông Lê P và bà Nguyễn N trình bày:*

Giữa vợ chồng ông Phúc, bà Ngọc với AGRIBANK có ký kết Hợp đồng tín dụng như AGRIBANK khởi kiện là đúng thực tế, cụ thể: Vào ngày 28/4/2023, ông Phúc, bà Ngọc có vay của AGRIBANK số tiền 4.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 809LAV202300359. Thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất 10%/năm; mục đích vay vốn: bổ sung vốn kinh doanh đồ gỗ nội thất. Tài sản đảm bảo của khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 193; Tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 985198, Sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H 01808, do UBND thành phố Đ - tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/10/2007, mang tên ông Lê H - bà Nguyễn V. Sau khi vay vốn, ông Phúc, bà Ngọc đã sử dụng nguồn vốn để kinh doanh, trả nợ gốc nợ lãi cho Ngân hàng theo đúng cam kết. Cho đến khoảng giữa năm 2023 ông Phúc gặp biến cố về sức khỏe phải phẫu thuật cột sống, sau phẫu thuật sức khỏe không được đảm bảo, điều này dẫn đến việc kinh doanh bị đình trệ, thua lỗ, dẫn đến không có khả năng thanh toán nợ gốc, lãi cho ngân hàng. Bị đơn đề xuất gia hạn thời hạn trả nợ thêm 06 tháng và có nguyện

vọng được Ngân hàng giảm lãi suất để bị đơn có điều kiện khắc phục việc kinh doanh, trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê H, bà Nguyễn V, là bố, mẹ của ông Lê P, là những người đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình bảo đảm cho khoản vay của ông Phúc, bà Ngọc tại AGRIBANK. Tuy nhiên, ông Hoạt và bà Vĩnh không đến làm việc tại Tòa án và cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 28/02/2025, Tòa án nhận được đơn đề nghị giải quyết vắng mặt của ông Lê H, bà Nguyễn V

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Kết quả xem xét thẩm định tài sản thế chấp thể hiện: Tài sản đảm bảo của khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 193; Tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 985198, Sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H 01808, do UBND thành phố Đ - tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/10/2007, mang tên ông Lê H - bà Nguyễn V; Diện tích sử dụng thực tế tăng 176,7m² so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Trong tổng diện tích đất mà ông Hoạt, bà Vĩnh sử dụng tăng thêm này có 147,7m² vị trí phía Đông Bắc thửa đất được ông Hoạt, bà Vĩnh sử dụng xây dựng nhà xưởng làm mộc và một phần là nhà ở kiên cố; 29m² có vị trí giáp đường giao thông bê tông được sử dụng xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định, Tòa án đã bổ sung người tham gia tố tụng đối với Ủy ban nhân dân xã N và yêu cầu cơ quan này có ý kiến đối với phần diện tích mà chủ sử dụng đất sử dụng tăng thêm này.

Tại Công văn trả lời số 299/UBND ngày 25/3/2025 của Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Đ có nội dung: *“Phần đất 29m² giáp đường giao thông bê tông mà ông Hoạt bà Vĩnh đã sử dụng xây dựng hàng rào thuộc Ủy ban nhân dân xã quản lý; Phần diện tích 147,7m² phía Đông bắc thửa đất ông Hoạt tự ý xây dựng công trình nhà ở trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, theo Bản đồ địa chính năm 1999 thì phần đất nói trên đã quy chủ cho ông Lê H, bà Nguyễn V tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 55. Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Đ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định 499/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 thì phần diện tích 147,7m² thuộc quy hoạch đất ở nông thôn.”*

Tại Công văn số 473/CNVPĐKKĐĐ ngày 03/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trả lời theo yêu cầu của Tòa án có nội dung *“... Qua kiểm tra, diện tích đo đạc hiện trạng tăng 176,7m² so với Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp. Việc biến động 176,7m² cho ông Hoạt, bà Vĩnh phụ thuộc*

vào UBND xã xác nhận nguồn gốc và thời điểm, mục đích sử dụng đất của ông Hoạt, bà Vinh theo quy định tại Điều 33 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 và xem xét cấp Giấy chứng nhận theo Điều 137, 138, 139 và Điều 140 Luật đất đai. Do vậy, Chi nhánh VPĐK chỉ xác định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Điều 137, 138, 139 và Điều 140 Luật Đất đai đối với phần diện tích tăng thêm khi UBND xã N thực hiện đủ các công việc quy định tại Điều 33 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024.”.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các tranh chấp trong vụ án nhưng không thành. AGRIBANK đã thực hiện gia hạn và điều chỉnh lãi suất để hỗ trợ khách hàng nên không chấp nhận tiếp tục phương án gia hạn thêm thời gian thanh toán nợ và giảm lãi suất theo yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên đề nghị HĐXX áp dụng Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều: 116, 117, 280, 299, 317, 318, 323, 385, 398, 401, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100, 103, 209, 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N: Buộc ông Lê P, bà Nguyễn N phải trả cho AGRIBANK số tiền nợ tạm tính đến ngày 27/6/2025 là: 5.337.808.296 đồng, trong đó: Nợ gốc: 4.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 686.580.384 đồng, nợ lãi quá hạn: 121.391.781 đồng, nợ lãi chậm trả: 29.836.131

đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Lê P, bà Nguyễn N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Lê P, bà Nguyễn N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N thì AGRIBANK có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với phen diện tích ông Hoạt, bà Vĩnh đã sử dụng tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của Luật đất đai và pháp luật liên quan.

Về án phí, chi phí thẩm định: Đương sự phải chịu án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tổ tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", tranh chấp phát sinh từ hoạt động kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp "Kinh doanh thương mại", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê P và bà Nguyễn N có nơi cư trú tại xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa bị đơn ông Lê P, bà Nguyễn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê H, bà Nguyễn V; UBND xã N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án ông Lê P, bà Nguyễn N, Ủy ban nhân dân xã N đã có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gửi cho Tòa án; ông Hoạt và bà Vĩnh có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên

2. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét yêu cầu thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng

Xét Hợp đồng tín dụng số 3809LAV202300359 ngày 28/04/2023 đã được ký bởi bên cho vay là người đại diện hợp pháp của AGRIBANK với bên vay là

ông Lê P, bà Nguyễn N thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự và quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê P và bà Nguyễn N đều thống nhất thừa nhận về việc ký kết các Hợp đồng tín dụng và dư nợ phát sinh đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện là đúng thực tế. Theo đó, đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về số tiền nợ gốc: Tại phiên tòa, đại diện của AGRIBANK yêu cầu ông Lê P và bà Nguyễn N phải thanh toán tổng số tiền nợ gốc là 4.500.000.000 đồng. Xét thấy, việc ông Lê P và bà Nguyễn N có vay vốn tại AGRIBANK với tổng số tiền nợ gốc 4.500.000.000 đồng là đúng thực tế. Quá trình vay vốn, ông Lê P và bà Nguyễn N chưa thanh toán được nợ gốc. Như vậy, tính đến ngày 27/6/2025, ông Phúc, bà Ngọc vẫn còn nợ AGRIBANK nguyên số tiền gốc là: 4.500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử cần buộc ông Phúc, bà Ngọc thanh toán cho AGRIBANK toàn bộ số tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp

- Về số tiền nợ lãi: Xét thấy, Hợp đồng tín dụng ký giữa AGRIBANK với ông Lê P và bà Nguyễn N thuộc hợp đồng vay có thời hạn và có lãi, hai bên thỏa thuận về lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng và sự thỏa thuận về lãi này phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình vay vốn, Lê P và bà Nguyễn N mới chỉ thanh toán được số tiền nợ lãi trong hạn: 2.653.747 đồng (*Hai triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn, bảy trăm bốn mươi bảy đồng*). Tính đến ngày 27/6/2025, ông Phúc, bà Ngọc còn nợ tiền lãi là 837.808.296 đồng, bao gồm: Nợ lãi trong hạn: 686.580.384 đồng; Nợ lãi quá hạn: 121.391.781 đồng; Nợ lãi chậm trả: 29.836.131 đồng. Vì vậy, cần buộc ông Lê P và bà Nguyễn N thanh toán cho AGRIBANK số tiền nợ lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 466 của Bộ luật dân sự cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Lê P và bà Nguyễn N phải thanh toán cho AGRIBANK số tiền nợ tính đến ngày 27/6/2025 là: 5.337.808.296 đồng (*Năm tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm linh tám nghìn, hai trăm chín mươi sáu đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 4.500.000.000 đồng; nợ lãi: 837.808.296 đồng, bao gồm: lãi trong hạn: 686.580.384 đồng; lãi quá hạn: 121.391.781 đồng; lãi chậm trả: 29.836.131 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Lê P và bà Nguyễn N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ.

***. Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp:**

- Để bảo đảm cho việc vay vốn của ông Phúc và bà Ngọc; bên có tài sản là

ông Lê H, bà Nguyễn V (là bố, mẹ đẻ của ông Phúc) đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số: 193; Tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 985198, Sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H 01808, do UBND thành phố Đ - tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/10/2007, mang tên ông Lê H, bà Nguyễn V để đảm bảo cho khoản vay của ông Phúc, bà Ngọc tại AGRIBANK theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 88/2020/HĐTC ký kết ngày 17/3/2020 giữa Agribank Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với ông Lê H, bà Nguyễn V (Bên thế chấp) và ông Lê P, bà Nguyễn N (Bên được cấp tín dụng) được Văn phòng công chứng Hải Vương công chứng số 1981 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung

Xét thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 88/2020/HĐTC ký kết ngày 17/3/2020 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp lệ nên phát sinh hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp và bên nhận thế chấp tài sản. Từ đó Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Trường hợp ông Lê P, bà Nguyễn N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho AGRIBANK thì AGRIBANK có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì ông Phúc, bà Ngọc vẫn phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ còn lại cho AGRIBANK.

Đối với phần diện tích đất 29m² giáp đường giao thông bê tông mà ông Hoạt bà Vĩnh đã sử dụng lấn chiếm để xây dựng hàng rào, là đất công, thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã N xét thấy cần buộc ông Hoạt, bà Vĩnh hoặc người mua lại tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý để thu hồi nợ phải tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên đất để trả lại đất cho Nhà nước. Chủ sử dụng đất không được bồi thường về tài sản và phải chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất lấn chiếm.

- Đối với Phần diện tích 147,7m² nằm ở phía Đông Bắc thửa đất mà ông Hoạt, bà Vĩnh đã sử dụng xây dựng nhà ở, kho xưởng kinh doanh nghề mộc, là phần diện tích sử dụng tăng thêm so với diện tích theo Giấy chứng nhận được cấp. Căn cứ thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 88/2020/HĐTC ký kết ngày 17/3/2020, các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp; Văn bản thỏa thuận

thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay và trả lời của UBND xã N tại Công văn số 299/UBND ngày 25/3/2025 về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần diện tích đất mà ông Hoạt, bà Vĩnh sử dụng tăng thêm này và các tài sản xây dựng trên đất thuộc tài sản thế chấp. Chủ sử dụng đất có quyền thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định của Điều 33 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 các Điều 137, 138, 139 và Điều 140 Luật đất đai.

[2.2]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh và thương mại sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho AGRIBANK.

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí này AGRIBANK đã nộp tạm ứng và chi phí đủ nên ông Phúc, bà Ngọc có nghĩa vụ trả lại cho AGRIBANK.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 và Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các điều 116, 117, 280, 299, 317, 318, 323, 385, 398, 401, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các điều: 100, 103, 209 và Điều 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024;

- Áp dụng Điều 33 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024; các điều 137, 138, 139 và Điều 140 Luật đất đai Luật năm 2024

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn ông Lê P, bà Nguyễn N:

Buộc ông Lê P, bà Nguyễn N phải trả cho AGRIBANK số tiền nợ tính đến ngày 27/6/2025 là: 5.337.808.296 đồng (*Năm tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm linh tám nghìn, hai trăm chín mươi sáu đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 4.500.000.000 đồng; nợ lãi: 837.808.296 đồng, bao gồm: lãi trong hạn: 686.580.384 đồng; lãi quá hạn: 121.391.781 đồng; lãi chậm trả: 29.836.131 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Lê P, bà Nguyễn N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3809LAV202300359 ngày 28/04/2023 cho đến khi thanh

toán hết 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.

Trường hợp ông Lê P, bà Nguyễn N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số: 193; Tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 985198, Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H 01808, do UBND thành phố Đ - tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/10/2007, mang tên ông Lê H, bà Nguyễn V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 88/2020/HĐTC ký kết ngày 17/3/2020; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 88B/2022/HĐSĐBS ký kết ngày 27/04/2022; Văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số 88/2020/VBTT ký kết ngày 17/3/2020 giữa Agribank Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với ông Lê H - bà Nguyễn V (Bên thế chấp) và ông Lê P – bà Nguyễn N (Bên được cấp tín dụng) và Hợp đồng bảo đảm số 88B/2022/HĐBĐ ngày 27/04/2022 ký giữa Ngân hàng N - Chi nhánh Trần Hưng Đạo Quảng Bình (Bên nhận bảo đảm) với ông Lê P - bà Nguyễn N (Bên bảo đảm).

- Buộc ông Hoạt, bà Vĩnh hoặc người mua lại tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý để thu hồi nợ phải tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên phần diện tích đất 29m² giáp đường giao thông bê tông mà ông Hoạt, bà Vĩnh đã sử dụng xây dựng hàng rào để trả lại đất cho Nhà nước. Chủ sử dụng đất không được bồi thường về tài sản trên đất và phải chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ tài sản xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

- Ông Hoạt, bà Vĩnh hoặc người mua lại tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý để thu hồi nợ có quyền thực hiện đăng ký biến động đối với phần diện tích 147,7m² có vị trí nằm ở phía Đông Bắc thửa đất số 193; tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo quy định của Điều 33 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 các Điều 137, 138, 139 và Điều 140 Luật đất đai năm 2024.

Sau khi ông Hoạt, bà Vĩnh hoặc người mua lại tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý để thu hồi nợ thực hiện xong nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, đương sự có quyền chủ động, độc lập liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp

luật.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Buộc ông Lê P, bà Nguyễn N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.337.808 đồng (*Một trăm mười ba triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm linh tám đồng*).

Trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.469.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn đồng chẵn*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001437 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

- Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê P, bà Nguyễn N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng chẵn*). Buộc ông Lê P, bà Nguyễn N có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng N số tiền 6.000.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất)

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Mai Thị Mỹ Hạnh