

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST

Ngày: 16/9/2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2, TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quốc Hoàn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông: Trần Xuân Thuận

Ông: Nguyễn Văn Lợi

Thư ký phiên tòa: Ông Cao Lương Bằng – Thư ký Tòa án

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 2 tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2025/TLST – DS ngày 12/3/2025 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST- DS ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng); địa chỉ trụ sở: số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Tạ An L, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh M (Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ An L: ông Trần Xuân H – Phó giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh M (có mặt).

2. *Đồng bị đơn:* ông Đinh Chí H1, sinh năm 1986 và chị Đinh Thị Thu H2, sinh năm 1988; Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị (anh H2 và chị H2 đều vắng mặt không có lý do).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. UBND xã M, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Tổ dân phố E, xã M, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

3.2. Ông Đinh Quang V, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

3.3. Ông Đinh Trung S, sinh năm: 1972 ; Nơi cư trú: Tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết đại diện của nguyên đơn ông Trần Xuân H đại diện trình bày:

Ngày 15 tháng 05 năm 2020 giữa Ngân hàng N1 và Bà: Đinh Thị Thu H2 - Ông: Đinh Chí H1 có xác lập giao dịch dân sự (tại chi nhánh M), cụ thể, Bà: Đinh Thị Thu H2 - Ông: Đinh Chí H1 và Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202000778, các bên thỏa thuận cụ thể như sau: Theo phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 15/05/2020, Vốn vay 2.500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 11%/năm (tương ứng 0.916%/tháng), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/ năm; thời hạn cho vay là 60 tháng (tính từ ngày 15/05/2020 đến ngày 15/05/2025); mục đích vay Bu đắp chi phí sửa chữa nhà ở. Phương thức trả nợ: Trả gốc chia làm năm kỳ, kỳ đầu vào ngày 31/05/2021 trả gốc: 50.000.000 đồng, kỳ thứ hai vào ngày 31/05/2022 trả gốc: 200.000.000 đồng; kỳ thứ ba vào ngày 31/05/2023 trả gốc: 250.000.000 đồng; kỳ thứ bốn vào ngày 31/05/2024 trả gốc: 1.000.000.000 đồng; kỳ thứ năm vào ngày 15/05/2025 trả gốc: 1.000.000.000 đồng; Đối với lãi trả 06 tháng/lần vào ngày 30 hàng tháng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng phía ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LCL 15052020-DCH/HĐTC ngày 15/05/2020 ký giữa Ngân hàng N (A) - Chi nhánh M và Ông: Đinh Chí H1 - Bà: Đinh Thị Thu H2 và ký kết Văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay số 15052020-DCH/VBTT ngày 15/05/2020 cụ thể tài sản thế chấp là bất động sản có giá trị

3.500.000.000 đồng, phương pháp thẩm định giá: so sánh với giá cả thị trường; Hồ sơ tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 613580, số vào sổ cấp giấy GCN: CH02802, do UBND huyện M (nay là xã M) cấp ngày 26 tháng 07 năm 2017, đứng tên Ông Đinh Chí H1 và Bà Đinh Thị Thu H2 được văn phòng đăng ký đất đai huyện M chứng nhận ngày 15/11/2019, hình thức bảo đảm: Thế chấp; phạm vi bảo đảm: 2.625.000.000 đồng. Đặc điểm, địa điểm tài sản: Thửa đất số 301, tờ bản đồ số: 24; Diện tích thửa đất: 140 m² (bằng chữ: Một trăm bốn mươi mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng: 140 m²; chung: không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 140 m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất là: Hạng mục công trình: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây

dụng: 256,0 m²; Diện tích sàn: 239,0 m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Cấp công trình: III; Số tầng: 02. Các hợp đồng thế chấp nêu trên đều được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ khi vay cho đến nay anh H2 và chị H2 đã trả được 126.400.000 đồng tiền gốc, tiền lãi là 152.191.781 đồng. Vì vậy, tính đến ngày 16/9/2025, phía anh H2 và chị H2 còn nợ ngân hàng tổng số tiền 3.782.415.395 đồng, trong đó, nợ gốc: 2.366.600.000 đồng; tiền lãi phát sinh là 1.415.815.395 đồng (trong đó lãi trong hạn 1.275.681.573 đồng; lãi quá hạn 140.133.822 đồng).

Do khoản vay đã hết thời hạn cho vay, phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ do đó ngân hàng chuyển khoản vay quá hạn và nhiều lần yêu cầu phía bị đơn trả nợ nhưng không thực hiện. Do bị đơn không thực hiện trả nợ vay nên Ngân hàng yêu cầu khởi kiện các vấn đề sau:

1. Yêu cầu Bà: Đinh Thị Thu H2 - Ông: Đinh Chí H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền vay là 3.782.415.395 đồng. Trong đó: nợ gốc: 2.366.600.000 đồng; tiền lãi phát sinh là 1.415.815.395 đồng (trong đó lãi trong hạn 1.275.681.573 đồng; lãi quá hạn 140.133.822 đồng).

Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu Bà: Đinh Thị Thu H2 - Ông: Đinh Chí H1 phải chịu thêm tiền lãi và phí phát sinh (nếu có) kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi chị Đinh Thị Thu H2 và anh Đinh Chí H1 tất toán hết khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Yêu cầu xử lý tài sản mà chị Đinh Thị Thu H2 và anh Đinh Chí H1 đã thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LCL 15052020-DCH/HĐTC ngày 15/05/2020 ký giữa Ngân hàng N (A) - Chi nhánh Huyện M và Ông: Đinh Chí H1 - Bà: Đinh Thị Thu H2;

Bị đơn ông Đinh Chí H1 trình bày: Vào ngày 15/5/2020 anh H1 và chị H1 đã vay tại Ngân hàng A chi nhánh M, bắc Q số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay sửa chữa nhà ở. Để đảm bảo cho khoản vay nói trên anh H1 và chị H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp số LCL 15052020-DCH/HĐTD. Trong quá trình thực hiện khoản vay anh H1 và chị H1 đã trả tiền gốc và lãi qua lương của chị H1 nay không có nguồn thu nhập để trả nợ gốc và lãi anh H1 mong muốn ngân hàng cho anh tự bán tài sản thế chấp để trả cho ngân hàng.

Bị đơn chị Đinh Thị Thu H2 trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt theo giấy triệu tập nên không lấy ý kiến của chị H2 được. Ngày 11/9/2025 Tòa án nhận được đơn đề nghị của chị H2 về trình bày hoàn cảnh gia đình và thu nhập từ lương của chị không đủ để phục vụ gia đình nên đề nghị Tòa án xét xử không trừ lương của chị để trả số nợ gốc và lãi còn lại và chi phí khác phát sinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông UBND xã M trình bày: Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 24, địa chỉ Tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị đã được thực hiện theo Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư số 24/TT-BTNMT năm 2024. Quy trình, trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quang V trình bày: Đất của ông V sử dụng ổn định lâu dài không có ai tranh chấp và không tranh chấp với anh H2, V1 vậy anh V vẫn sử dụng đất theo hiện trạng, đất của ông thì vẫn tiếp tục ở, đất anh H2 thì ông V không liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Trung S trình bày: nhà của ông S đã xây dựng kiên cố đã lâu và sử dụng ổn định đến hiện tại nên đề nghị sử dụng đất như hiện trạng bây giờ các hộ gia đình đang sử dụng.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Ngân hàng yêu cầu bị đơn anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N với tổng số tiền 3.782.415.395 đồng, trong đó, vốn gốc: 2.366.600.000 đồng; tiền lãi phát sinh là 1.415.815.395 đồng (trong đó L1 lãi trong hạn 1.275.681.573 đồng); lãi quá hạn 140.133.822 đồng tính từ ngày 16/9/2025) tại hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202000778 các bên đã thỏa thuận. Ngoài ra, ngân hàng yêu cầu đồng bị đơn phải chịu thêm tiền lãi và chi phí phát sinh (nếu có) kể từ ngày 17/9/2025 cho đến khi đồng bị đơn anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 tất toán hết khoản nợ cho ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản là quyền sử dụng đất theo các hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LCL 15052020-DCH/HĐTC ngày 15/05/2020 ký giữa Ngân hàng N (A) - Chi nhánh Huyện M và Ông: Đinh Chí H1 - Bà: Đinh Thị Thu H2;

Đồng Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự của Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tổ tụng quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ các quy định của pháp luật, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đều thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự và đưa ra quan điểm xét xử đối với vụ án: Căn cứ Điều 299, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280 Điều 288 Điều 317; Điều 318; Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với đồng bị đơn Đinh Chí H1, Đinh Thị Thu H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Buộc đồng bị đơn Đinh Chí H1, Đinh Thị Thu H2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền còn nợ đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.782.415.395 đồng, trong đó nợ gốc 2.366.600.000 đồng, lãi 1.415.815.395 đồng.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LCL 15052020-DCH/HĐTC ngày 15/05/2020 ký kết giữa Ngân hàng N (A) - Chi nhánh M và Ông: Đinh Chí H1 - Bà: Đinh Thị Thu H2; Văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay số 15052020-DCH/VBTT ngày 15/05/2020 ký giữa Ngân hàng N (A) - Chi nhánh M và Ông: Đinh Chí H1 - Bà: Đinh Thị Thu H2 để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi của bị đơn đối với nguyên đơn.

Trường hợp ông Đinh Chí H1, bà Đinh Thị Thu H2 không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ cho ngân hàng, Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 613580, sổ vào sổ cấp giấy GCN: CH02802, do UBND huyện M cấp ngày 26 tháng 07 năm 2017, đứng tên Ông Đinh Chí H1 và Bà Đinh Thị Thu H2 được văn phòng đăng ký đất đai huyện M chứng nhận ngày 15/11/2019. Thửa đất số 301, Tờ bản đồ số: 24. Theo diện tích thực tế đo đạc tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2025 đã được các đương sự thống nhất.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không thu đủ nợ cho Ngân hàng thì anh Đinh Chí H1, chị Đinh Thị Thu H2 vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ và Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, kê biên phát mại các tài sản khác của ông Đinh Chí H1, bà Đinh Thị Thu H2 để thu hồi toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng.

Về án phí và chi phí tố tụng do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên buộc anh Đinh Chí H1, chị Đinh Thị Thu H2 phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 trả nợ theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp. Anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 có địa chỉ cư trú tại tổ dân phố F, xã M, tỉnh Quảng Trị nên Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị thụ lý

giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Tại phiên tòa, đồng bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý chính đáng. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Tại phiên tòa, ngân hàng bổ sung yêu cầu đồng bị đơn anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh tính đến ngày 16/9/2025 là 1.415.815.395 đồng (trong đó lãi trong hạn 1.275.681.573 đồng; lãi quá hạn 140.133.822 đồng). Xét thấy, việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng để xem xét, giải quyết trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Ngày 15 tháng 05 năm 2020 giữa Ngân hàng N1 và chị: Đinh Thị Thu H2 - anh Đinh Chí H1 có xác lập giao dịch dân sự (tại chi nhánh M), cụ thể, chị: Đinh Thị Thu H2, anh Đinh Chí H1 và Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202000778, các bên thỏa thuận cụ thể như sau: Theo phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 15/05/2020, Vốn vay 2.500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 11%/năm (tương ứng 0.916%/tháng), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm; thời hạn cho vay là 60 tháng (tính từ ngày 15/05/2020 đến ngày 15/05/2025); mục đích vay Bu đắp chi phí sửa chữa nhà ở. Phương thức trả nợ: Trả gốc chia làm năm kỳ, kỳ đầu vào ngày 31/05/2021 trả gốc: 50.000.000 đồng, kỳ thứ hai vào ngày 31/05/2022 trả gốc: 200.000.000 đồng; kỳ thứ ba vào ngày 31/05/2023 trả gốc: 250.000.000 đồng; kỳ thứ bốn vào ngày 31/05/2024 trả gốc: 1.000.000.000 đồng; kỳ thứ năm vào ngày 15/05/2025 trả gốc: 1.000.000.000 đồng; Đối với lãi trả 06 tháng/lần vào ngày 30 hàng tháng. Các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Do đó, căn cứ vào các Điều 405 của Bộ luật dân sự; các Điều 91 và 98 của Luật các tổ chức tín dụng thì thỏa thuận này có giá trị pháp lý nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Hiện nay khoản vay đã hết hạn trả nợ gốc và lãi, phía ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu anh H1, chị H1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng anh H1 và chị H1 không trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng nên đã vi phạm nghĩa vụ ký kết tại hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu của ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về xử lý nợ gốc và các khoản lãi phát sinh:

Về xử lý nợ gốc: Ngân hàng yêu cầu đồng bị đơn anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 phải trả hết toàn bộ số nợ gốc tại hợp đồng tín dụng số 3806-

LAV-202000778 và theo phụ lục hợp đồng nhận tiền vay ngày 15/05/2020 với tổng nợ gốc là 2.500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, từ khi vay cho đến nay anh H2 và chị H2 đã trả được 126.400.000 đồng tiền nợ gốc. Tổng số tiền gốc anh H2 và chị H3 nợ gốc là 2.366.600.000 đồng.

Về xử lý nợ lãi: Theo hợp đồng giữa Ngân hàng A với đồng bị đơn anh H2 và chị H2 có điều khoản hai bên thoả thuận nêu rõ quy định về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, do đó việc Ngân hàng A yêu cầu tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn theo hợp đồng tín dụng đối với khoản nợ vay là có căn cứ chấp nhận. Tính tới ngày 16/9/2025, anh H2 và chị H2 nợ tiền lãi của Ngân hàng A theo thoả thuận mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng là 1.415.815. 395 đồng (trong đó L1 lãi trong hạn 1.275.681.573 đồng; lãi quá hạn 140.133.822 đồng).

[2.3] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử căn cứ Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202000778 và phụ lục hợp đồng nhận tiền vay ngày 15/05/2020; Điều 280, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì anh H2 và chị H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng chuyển toàn bộ dư nợ gốc qua nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn đối với khoản vay của anh H2 và chị H2 theo thoả thuận của hai bên khi xác lập hợp đồng là phù hợp với quy định của Ngân hàng N2 về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Hội đồng xét xử cần buộc anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền vay tính đến ngày 16/9/2025 tổng số tiền là 3.782.415.395 đồng, trong đó, Nợ gốc: 2.366.600.000 đồng; tiền lãi phát sinh là 1.415.815. 395 đồng (trong đó L1 lãi trong hạn là 1.275.681.573 đồng; lãi quá hạn là 140.133.822 đồng tại Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202000778 ký kết ngày 15 tháng 05 năm 2020 giữa Ngân hàng N1 với chị Đinh Thị Thu H2 và anh Đinh Chí H1. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 17/9/2025) anh H1 và chị H1 phải chịu lãi suất quá hạn cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất nợ quá hạn mà hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.4] Xét yêu cầu của Ngân hàng A về việc được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 613580, số vào sổ cấp giấy GCN: CH02802, do UBND huyện M (nay là xã M) cấp ngày 26 tháng 07 năm 2017, đứng tên Ông Đinh Chí H1 và Bà Đinh Thị Thu H2. Xét thấy giữa Ngân hàng với anh H2 và chị H2 có ký hợp đồng thế chấp tài sản, khi ký kết hợp đồng thế chấp thì anh H2

và chị H2 chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật mặc dù tại thửa đất thế chấp có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, căn cứ án lệ số 11/2017/AL về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp do vậy hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện anh H2 và chị H2 đã xây dựng vào đất của ông Đinh Trung S với diện tích 20,9 m² và ông Đinh Quang V có xây nhà lấn vào phần đất của anh H2 và chị H2 với diện tích 25,7 m². Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã lấy ý kiến của những người liên quan là anh Đinh Trung S và anh Đinh Quang V thể hiện anh V và anh S đã xây dựng các tài sản kiên cố, đất được sử dụng lâu dài không có tranh chấp giữa các hộ với nhau, quá trình sử dụng đất có sự xê dịch mốc giới nên anh V và anh S đề nghị giữ nguyên hiện trạng để sử dụng tránh gây thiệt hại khi tháo dỡ các tài sản là các ngôi nhà xây dựng kiên cố trên đất. Mặt khác về phía Ngân hàng nhất trí như ý kiến của anh V và anh S đề nghị buộc xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng thửa đất như sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 02/6/2025 đã được các đương sự thống nhất theo các mốc điểm tọa độ 1,7,8,4,5 nhằm đảm bảo thu hồi vốn cho Nhà nước theo quy định tại các Điều 295, 298, 299, 303, 319, 320 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn.

[2.5] Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp số tiền thu được từ bán hoặc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh H2 và chị H2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Xét thấy việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 274 và 280 của Bộ luật Dân sự 2015 là phải nghĩa vụ phải toàn diện, đầy đủ; nghĩa vụ của anh H2 và chị H2 trong hợp đồng tín dụng là phải thanh toán hết tiền vay gốc và lãi theo hợp đồng, không có điều khoản nào thoả thuận nghĩa vụ chỉ thực hiện trong phạm vi tài sản đảm bảo thế chấp nếu tài sản bảo đảm thế chấp tại thời điểm bán hoặc xử lý có giá trị nhỏ hơn số tiền anh H2 và chị H2 phải trả cho Ngân hàng, do đó yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

[3] Đối với yêu cầu của chị H2 tại đơn đề nghị được Tòa án nhận ngày 11/9/2025 trình bày hoàn cảnh gia đình và thu nhập từ lương của chị không đủ để phục vụ gia đình nên đề nghị Tòa án xét xử không trừ lương của chị để trả số nợ gốc và lãi còn lại và chi phí khác phát sinh cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy giữa Ngân hàng với chị H2 đã có văn bản ủy quyền trích tài khoản từ tiền lương để trả nợ. Việc ký cam kết trên cơ sở tự nguyện và thoả thuận giữa chị H2 và Ngân hàng không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án nên không

xem xét. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày nếu trường hợp chị H2 thay đổi cam kết thì giữa hai bên bàn bạc thỏa thuận để thống nhất lại việc trả nợ vay.

[4] Án phí: Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí. Anh H2 và chị H2 phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp bảo đảm là 5.000.000 đồng, Anh H2 và chị H2 phải chịu theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng đã nộp tạm ứng nên anh H2 và chị H2 có nghĩa vụ nộp trả lại.

[6] Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 tại phiên tòa có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 274, 280, 295, 297, 298, 299, 308, 317, 318, 319, 320 và Điều 405 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp;

Căn cứ Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với đồng bị đơn anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc bị đơn anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng N đến ngày 16/9/2025 tổng cộng là 3.782.415.395đ (Ba tỷ bảy trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm mười lăm ngàn, ba trăm chín mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc là 2.366.600.000đ (Hai tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm ngàn đồng); nợ tiền lãi phát sinh là 1.415.815.395đ (một tỷ bốn trăm mười lăm triệu tám trăm mười lăm ngàn, ba trăm chín mươi lăm đồng). Trong đó lãi trong hạn là 1.275.681.573đ (Một tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi một ngàn năm trăm bảy mươi ba đồng) và lãi quá hạn là 140.133.822đ (Một trăm bốn mươi triệu một trăm ba mươi ba ngàn tám trăm hai mươi hai đồng) tại Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202000778 ký kết ngày 15 tháng 05 năm 2020 giữa Ngân hàng N1 và chị Đinh Thị Thu H2 và anh Đinh Chí H1.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (tức ngày 17/9/2025) khách hàng vay (hoặc bên phải thi hành) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202000778 ký kết ngày 15 tháng 05 năm 2020 giữa Ngân hàng N1 với chị Đinh Thị Thu H2 và anh Đinh Chí H1 cho đến khi thanh toán xong. 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.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng N theo hiện trạng thừa đất như sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 02/6/2025 đã được các đương sự thống nhất theo các mốc điểm tọa độ 1,7,8,4,5 (có sơ đồ hiện trạng thừa đất kèm theo) là: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: với đất số CG 613580, sổ vào sổ cấp giấy GCN: CH02802, do UBND huyện M (nay là xã M) cấp ngày 26 tháng 07 năm 2017, đứng tên anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán hoặc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 đối với Ngân hàng N. Nếu số tiền thu được từ bán hoặc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng N.

4. Về án phí sơ thẩm dân sự sơ thẩm:

Đồng bị đơn anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 phải chịu số tiền án phí là 107.648.307 đồng (Một trăm lẻ bảy triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn ba trăm lẻ bảy đồng).

Hoàn trả cho Nguyên đơn Ngân hàng N tạm ứng án phí đã nộp là 51.070.000 đồng (năm mươi một triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng) tại Biên lai thu số 0000687 ngày 11/3/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình (Nay Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị).

5. Về chi phí tố tụng: Anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền chi phí tố tụng. Ngân hàng N đã nộp tạm ứng nên anh Đinh Chí H1 và chị Đinh Thị Thu H2 có nghĩa vụ nộp trả lại cho Ngân hàng N số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, 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, và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Minh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Quốc Hoàn

