

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 17/2025/DS-ST
Ngày: 15 - 10 - 2025
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 3, TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Anh Đức

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Biền Ngân và Bà Đậu Thị Phú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thủy - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2025/TLST-TCDS ngày 06 tháng 5 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2025/QĐXXST-TCDS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP C; địa chỉ: Số A T, phường C, thành phố Hà Nội (Số A T, quận H, thành phố Hà Nội cũ);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Việt H; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Hữu T - Nhân viên phòng Tổng hợp; địa chỉ: Số E đường L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Tư D, sinh năm: 1987 và bà Lê Thị Cẩm N, sinh năm 1993; nơi cư trú: Thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Hoàng V, sinh năm 1962 và bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1966; nơi cư trú: Thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị.

Ông Hoàng V ủy quyền lại cho bà Hoàng Thị H1 thay mặt tham gia giải quyết tại Tòa án. Bà H1 có mặt, ông V vắng mặt.

+ Đại diện Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Quảng Trị: Ông Nguyễn Minh T1; chức vụ: Chuyên viên phòng kinh tế xã N, tỉnh Quảng Trị. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữa ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Q (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) với ông Hoàng Tur D và bà Lê Thị Cẩm N đã ký kết Hợp đồng cho vay số 553001317914/2022-HĐCV/NHCT470 ngày 24/06/2022; tổng số tiền cam kết cho vay 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng); phương thức cho vay: từng lần; thời hạn cho vay: 240 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn xây dựng nhà ở; lãi suất cho vay: lãi suất ghi trên giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân là 9.5%/năm; tổng số tiền đã sử dụng: 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng); tổng số tiền đã trả tính đến ngày 26/05/2025 là 601.624.295 đồng, trong đó 104.400.000 đồng nợ gốc, 497.224.295 đồng nợ lãi. Tổng số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 26/05/2025 là 1.645.086 đồng, trong đó nợ gốc 1.595.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.245.264, nợ lãi quá hạn là 241.292 đồng. Đến ngày 17/03/2025, khoản vay của ông Hoàng Tur D và bà Lê Thị Cẩm N đến hạn gốc, lãi nhưng ông D và bà N không thu xếp được nguồn trả nợ cho ngân hàng, chuyển sang nợ quá hạn, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay nêu trên. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông D, bà N và bên thế chấp tài sản ông V, bà H1 nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng cho vay trên, ông Hoàng V và bà Hoàng Thị H1 đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp bất động sản số THUA55VANHAI/2020/HĐBĐ/NHCT470 ngày 18/12/2020, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04 thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A191519, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ...QSĐĐ/2017QĐ-UB, do UBND huyện Q cấp ngày 30/04/1993, mang tên ông Hoàng V.

Do ông D và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, phát sinh nợ quá hạn vào ngày 17/3/2025, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, thông báo nhưng ông D và bà N vẫn không thực hiện trả nợ. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D và bà N có nghĩa vụ thanh toán ngay cho Ngân hàng toàn bộ số tiền còn nợ. Trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên buộc xử lý tài sản thế chấp của ông Hoàng V và bà Hoàng Thị H1 theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không thu đủ nợ thì 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 D và bà N để thu hồi toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt, ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N trình bày: Đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng do đang đi làm ăn xa, đi lại khó khăn và không sắp xếp được công việc để đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án được, nên đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt với nội dung: thừa nhận có ký kết hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng với số tiền là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng) vào ngày 24/6/2022, mục đích bổ sung vốn xây dựng nhà ở, thời hạn vay là 240 tháng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay thì vợ chồng có nhờ bố mẹ thế chấp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 191519 do UBND huyện Q cấp ngày 30/4/1993 mang tên ông Hoàng V. Quá trình thực hiện, vợ chồng có trả được một phần nợ nhưng do tình hình làm ăn khó khăn nên không thể thanh toán đúng hạn cho Ngân hàng được. Nhất trí với số tiền nợ tạm tính đến ngày 26/5/2025 do ngân hàng cung cấp là 1.645.086.556 đồng (Một tỷ, sáu trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng). Đề nghị Ngân hàng cho trả dần nợ gốc, bắt đầu từ năm 2026 cho đến khi hết nợ gốc và xem xét miễn, giảm lãi.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H1 trình bày: Vào năm 2022 vợ, chồng có thế chấp tài sản là toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55 tờ bản đồ số 4 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình để đảm bảo khoản vay 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) cho ông D và bà N. Thời gian đầu gia đình thanh toán đúng hạn nhưng thời gian sau do làm ăn khó khăn nên chưa thanh toán đúng hạn, nguyện vọng Ngân hàng tạo điều kiện giãn thời gian để trả nợ gốc và miễn giảm tiền lãi.

Tòa án xem xét thẩm định tài sản thế chấp, kết quả: thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị) có diện tích hiện trạng sử dụng 219,7m², diện tích được cấp Giấy chứng nhận 157m² (tăng 62,7m²). Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 3, xây dựng phía Tây của thửa đất, kết cấu bê tông cốt thép, đồ bằng, trên lợp mái ngói, hệ thống cửa hoàn thiện, diện tích 93,9m²; 01 nhà quán, tường xây gạch bờ lôc, tô trát hoàn chỉnh, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, cửa khung sắt, diện tích 83,6m² (mô tả trong bản vẽ là mái che); 01 mái che trước nhà ở, được bao quanh bằng tường xây, tô trát hoàn chỉnh, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, diện tích 24,4m².

Vì diện tích đất hiện trạng lớn hơn diện tích đất được cấp, nên Tòa án đã thu thập, xác minh tại cơ quan chức năng nhằm có cơ sở giải quyết vụ án. Đối với vấn đề này UBND xã N, tỉnh Quảng Trị cung cấp với nội dung: *Diện tích theo GCNQSDĐ số A191519 cấp cho ông V và bà H1 có diện tích 157m², diện tích đo đạc hiện trạng 219,7m², diện tích theo Bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt ngày 23/11/2023 có diện tích 219,7m². Phần diện tích tăng thêm là do sai số trong quá trình đo đạc, đất sử dụng đúng mốc giới, ổn định không có tranh chấp. Trường hợp người sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người mua tài sản thông qua bán đấu giá có quyền làm đăng ký biến động theo thủ tục hành chính tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền.*

Tại phiên tòa:

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:* Buộc ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2025 với tổng số tiền 1.709.792.780 đồng, trong đó 1.595.600.000 đồng nợ gốc, 113.091.121 đồng nợ lãi trong hạn, 1.101.659 đồng nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng cho vay số 553001317914/2022-HĐCV/NHCT470 ngày 24/06/2022; tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết theo Hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông D và bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì xử lý tài sản đảm bảo của ông V và bà H1 theo hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp bất động sản số THUA55VANHAI/2020/HĐBĐ/NHCT470 ngày 18/12/2020 để thu hồi nợ.

- *Ý kiến của bà Hoàng Thị H1:* Nhất trí yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về số nợ gốc, lãi, tài sản bảo đảm. Vì thừa đất của vợ chồng đảm bảo khoản vay cho con D và N, hiện tại gia đình khó khăn về kinh tế, chưa thu xếp trả ngay được, đề nghị Ngân hàng cho thời gian sắp xếp trả số tiền gốc, xin miễn tiền lãi. Bà không biết hiện trạng thửa đất có diện tích bao nhiêu nhưng khẳng định mốc giới, hiện trạng sử dụng từ xưa đến nay, không tranh chấp với ai. Tài sản bà thế chấp cho Ngân hàng là nhà và đất, còn mái che dựng lên sau khi thế chấp. Trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì bà chấp nhận để Ngân hàng xử lý toàn bộ không có ý kiến gì, nếu Ngân hàng yêu cầu tháo mái che bà cũng thực hiện.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào nội dung Hợp đồng mà các bên tham gia ký kết và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 299, 398, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2025 với tổng số tiền 1.709.792.780 đồng, trong đó 1.595.600.000 đồng nợ gốc, 113.091.121 đồng nợ lãi trong hạn, 1.101.659 đồng nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng cho vay số 553001317914/2022-HĐCV/NHCT470 ngày 24/06/2022. Tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng.

Đối với phần diện tích đất tăng 62.7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã N xác định do sai số đo đạc qua các thời kỳ, đất sử dụng đúng mốc giới, ổn định không có tranh chấp. Trường hợp người sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người mua tài sản thông qua bán đấu giá có quyền làm đăng ký biến động theo thủ tục hành chính tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền. Như vậy, trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án để phát mãi, bán đấu giá tài sản nhà và đất, theo đó người mua tài sản phát mãi được quyền làm đăng ký biến động đất theo hiện trạng thực tế sử dụng 219,7m².

+ Về chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn. Tuyên lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm thi hành án.

+ Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: tranh chấp giữa Ngân hàng với ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng cho vay số 553001317914/2022-HĐCV/NHCT470 ngày 24/06/2022. Bị đơn trong vụ án không có đăng ký kinh doanh và không có mục đích lợi nhuận khi giao kết hợp đồng nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là tranh chấp dân sự, thuộc trường hợp “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Hoàng Tư D, bà Lê Thị Cẩm N cư trú tại xã N, tỉnh Quảng Trị; căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Quảng Trị.

- Về sự vắng mặt đương sự: Bị đơn có Đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng V đã ủy quyền lại cho bà Hoàng Thị H1 tham gia giải quyết. Đại diện Viện kiểm sát và đương sự có mặt đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa; căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2025 với tổng số tiền 1.709.792.780 đồng, trong đó 1.595.600.000 đồng nợ gốc, 113.091.121 đồng nợ lãi trong hạn, 1.101.659 đồng nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng. Hội đồng xét xử thấy:

Thấy rằng, Hợp đồng tín dụng ký kết giữa các bên trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội; hình thức và nội dung tuân thủ theo đúng quy định tại các Điều 116, 117, 398, 401 Bộ luật Dân sự và khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Ngân hàng đã giải ngân số tiền cho vay là có thực, ông D và bà N thừa nhận nên các Hợp đồng này đều có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông D và bà N đã không thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết và để phát sinh nợ quá hạn vào ngày 17/3/2025. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nợ quá hạn nhưng ông D và bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do ông D và bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các quy định về điều khoản thanh toán mà các bên đã ký kết tại Hợp đồng tín dụng nên khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng yêu cầu ông D và bà N phải có nghĩa vụ thanh toán ngay số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 30/9/2025 với tổng số tiền 1.709.792.780 đồng, trong đó 1.595.600.000 đồng nợ gốc, 113.091.121 đồng nợ lãi trong hạn, 1.101.659 đồng nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ chấp nhận.

Theo khoản 2 Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, kể từ ngày 01/10/2025 ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

2.2. Xét yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông D và bà N không trả được nợ thì yêu cầu Tòa án buộc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số THUA55VANHAI/2020/HĐBD/NHCT470 ngày 18/12/2020 đã ký kết để thu hồi nợ.

Thấy rằng, hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp nhằm đảm bảo khoản vay giữa các bên đã được công chứng và đăng ký bảo đảm theo đúng các quy định của pháp luật cũng như sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nên có hiệu lực thi hành.

Đặc điểm tài sản thế chấp các bên thỏa thuận ký kết theo Hợp đồng thế chấp: thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04 thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A191519, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số ...QSĐĐ/2017QĐ-UB, do UBND huyện Q cấp ngày 30/04/1993, mang tên ông Hoàng V và “Mọi tài sản gắn liền với thửa đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên nhận thế chấp được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp” theo mục (b) khoản 2.04 Điều 2 Hợp đồng thế chấp bất động sản.

Thực trạng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04 thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị): có diện tích 157m², diện tích đo đạc hiện trạng 219,7m² (diện tích thực trạng lớn hơn diện tích được cấp 62,7m²), diện tích theo Bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt ngày 23/11/2023 có diện tích 219,7m². Phần diện tích tăng thêm 62,7m² theo cơ quan quản lý đất đai là do sai số trong quá trình đo đạc, đất sử dụng đúng mốc giới, ổn định không có tranh chấp. Trường hợp người sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người mua tài sản thông qua bán đấu giá có quyền làm đăng ký biến động theo thủ tục hành chính tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền. Bà H1 khẳng định, diện tích đất bà vẫn sử dụng theo hiện trạng thực tế từ xưa (năm 1993) đến nay, không tranh chấp với ai, diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng hay không thì bà không rõ. Trên cơ sở trình bày của bị đơn, quan điểm của UBND xã N thì ông V và bà H1 sử dụng đất đúng mốc giới, không tranh chấp, phần tăng diện tích đất do sai số trong quá trình đo đạc. Trường hợp người sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người mua tài sản thông qua bán đấu giá có quyền làm đăng ký biến động theo thủ tục hành chính tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền.

Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 3, xây dựng phía Tây của thửa đất, kết cấu bê tông cốt thép, đổ bằng, trên lợp mái ngói, hệ thống cửa hoàn thiện, diện tích 93,9m²; 01 nhà quán, tường xây gạch bờ lóc, tô trát hoàn chỉnh, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, cửa khung sắt, diện tích 83,6m² (mô tả trong bản vẽ là mái che); 01 mái che trước nhà ở, được bao quanh bằng tường xây, tô trát hoàn chỉnh, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, diện tích 24,4m² bà đồng ý tháo dỡ nếu Ngân hàng yêu cầu hoặc để Ngân hàng xử lý trong trường hợp không trả được nợ.

Do đó, trường hợp ông D và bà N không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04 thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A191519, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ...QSĐĐ/2017QĐ-UB, do UBND huyện Q cấp ngày 30/04/1993, mang tên ông Hoàng V, diện tích 157m²; 01 ngôi nhà cấp 3, xây dựng phía Tây của thửa đất, kết cấu bê tông cốt thép, đổ bằng, trên lợp mái ngói, hệ thống cửa hoàn thiện, diện tích 93,9m²; 01 nhà quán, tường xây gạch bờ lóc, tô trát hoàn chỉnh, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, cửa khung sắt, diện tích 83,6m² (mô tả trong bản vẽ là mái che); 01 mái che trước nhà ở, được bao quanh bằng tường

xây, tô trát hoàn chỉnh, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, diện tích 24,4m² là có cơ sở, đúng với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với phần diện tăng thêm 62,7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người mua tài sản phát mãi thông qua bán đấu giá có quyền làm đăng ký biến động đối với diện tích này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng, Ngân hàng đã nộp tạm ứng; yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông D, bà N phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng.

[4] Về án phí: Khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí, buộc bị đơn chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 116, 117, 298, 299, 398, 401, 463, 466, 468 Bộ luật dân.

Các Điều 91, 95 và 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013;

Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nên có hiệu lực thi hành.

Điều 3, Điều 7, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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” và điểm d Điều 1.3 Phần 1, Mục II, Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Khoản 2 Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Ngân hàng TMCP C về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N.

Buộc ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N phải trả cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 với tổng số tiền 1.709.792.780 đồng, trong đó 1.595.600.000 đồng nợ gốc, 113.091.121 đồng nợ lãi trong hạn,

1.101.659 đồng nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng cho vay số 553001317914/2022-HĐCV/NHCT470 ngày 24/06/2022.

Kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Trường hợp ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04 thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã N, tỉnh Quảng Trị), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A191519, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ...QSDĐ/2017QĐ-UB, do UBND huyện Q cấp ngày 30/04/1993, mang tên ông Hoàng V, diện tích 157m²; 01 ngôi nhà cấp 3, xây dựng phía Tây của thửa đất, kết cấu bê tông cốt thép, đổ bằng, trên lợp mái ngói, hệ thống cửa hoàn thiện, diện tích 93,9m²; 01 nhà quán, tường xây gạch bờ lôc, tô trát hoàn chỉnh, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, cửa khung sắt, diện tích 83,6m² (mô tả trong bản vẽ là mái che); 01 mái che trước nhà ở, được bao quanh bằng tường xây, tô trát hoàn chỉnh, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, diện tích 24,4m²

Đối với phần diện tăng thêm 62,7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người mua tài sản phát mãi thông qua bán đấu giá có quyền làm đăng ký biến động đối với diện tích này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) cho Ngân hàng TMCP C.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm thi hành án.

4. Án phí: Án phí dân sự có giá ngạch được làm tròn số 63.294.000 đồng (Sáu mươi ba triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Buộc ông Hoàng Tư D và bà Lê Thị Cẩm N chịu toàn bộ để sung vào Ngân sách nhà nước.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền tạm ứng án phí 30.312.000 đồng (Ba mươi triệu ba trăm mười hai nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003557 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (15/10/2025) đối với người có mặt và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án đối với người vắng mặt.

6. 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND Khu vực 3;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Phan Anh Đức