

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – NGHỆ AN**
Bản án số: **01/2026/KDTM-ST**
Ngày 07 tháng 01 năm 2026
(*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng*)

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - NGHỆ AN

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Anh Ngọc.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Thanh – Bà Phan Thị Quế.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Nhật Thanh - Thư ký viên Tòa án Nhân dân Khu vực 6 - Nghệ An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Trang - Kiểm sát Viên.

Trong ngày 07/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Nghệ An mở phiên tòa công khai xét xử vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 06/2025/TLST-KDTM ngày 08/10/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 48/2025/QĐST-KDTM, ngày 02/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2025/QĐST-HPT ngày 17/12/2025 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á (Viết tắt: A)

Địa chỉ: D N, phố B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ.

Người được bà Phạm Thị T ủy quyền lại: Ông Bùi Huy H - Cán bộ Ngân hàng TMCP Á (*Có mặt tại phiên tòa*).

-Bị đơn: Ông Trần Đình H1, sinh năm 1985 (chồng), bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1989 (vợ); Điều cư trú tại: xóm I, xã T, huyện Y, (nay là xã Đ), tỉnh Nghệ An. Hiện nay đang ở CANADA nhưng không xác định được địa chỉ cụ thể.

(*Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 mà không có lý do*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện, bản tự khai và trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa thì:

Vào ngày 09/07/2024, giữa Ngân hàng TMCP Á (A) và vợ chồng ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q đã cùng nhau ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số: DCH.CN.388.090724 ngày 09/07/2024 và Thỏa thuận về các điều khoản và điều

kiện tín dụng chung số : DCH.CN.386.090724 ngày 09/07/2024 để vay số tiền: 2.900.000.000 đồng (Bằng chữ: *Hai tỷ chín trăm triệu đồng*); Với thời hạn vay: 24 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng. Mục đích vay là để sản xuất kinh doanh - Bổ sung vốn lưu động. Lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi được quy định trong Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ. Để thực hiện Hợp đồng tín cấp dụng đã ký kết, A đã giải ngân cho ông H1, bà Q bằng 02 giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ cụ thể:

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444719689 ký ngày 09/07/2024, phía A đã giải ngân cho ông H1, bà Q vay số tiền 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) vào ngày 09/07/2024 bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 41304977 của bà Nguyễn Thị Q mở tại A. Thời hạn cho vay được tính từ ngày 10/07/2024 đến ngày 09/06/2025. Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 7,2%/năm, cố định trong thời hạn 11 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm.

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444789839 ký ngày 09/07/2024, phía A đã giải ngân cho ông H1, bà Q vay số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) vào ngày 09/07/2024 bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 41304977 của bà Nguyễn Thị Q mở tại A. Thời hạn cho vay được tính từ ngày 11/07/2024 đến ngày 10/06/2025. Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 7,2%/năm, cố định trong thời hạn 11 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3%/năm. Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn. Lãi chậm trả lãi là 10%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông H1, bà Q đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H1, bà Q tại A gồm:

-Thửa đất số:1512 (Lô A)- Tờ bản đồ:10 (QH-2011); Địa chỉ thửa đất: Đồng Khanh B -16A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 689640 được UBND huyện Y, tỉnh Nghệ An cấp cho ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q vào ngày 12/12/2013 được ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số DCH.BĐCN.262.040121 ngày 06/01/2021 được công chứng tại Phòng công chứng số II tỉnh N, số công chứng 33, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y ngày 06/01/2021, vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyền số 01, số thứ tự TC 00080 và 01 ngôi nhà tầng cùng các tài sản khác xây dựng trên thửa đất.

-Thửa đất số: 1552 (Lô I)- Tờ bản đồ: 10 (QH 2018); Địa chỉ thửa đất: Vùng Đập Trai Bắc A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số:DB 727018, số vào sổ cấp GCN: CH 01603 do UBND huyện Y, tỉnh Nghệ An cấp cho ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q ngày 21/5/2021 theo Hợp đồng thế chấp số DCH.BĐCN.25.280521 ngày 28/5/2021 được công chứng tại

Phòng công chứng số II tỉnh N, số công chứng 2348, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y ngày 28/05/2021, vào sổ tiếp nhận hồ sơ số thứ tự TC04527.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng cấp tín dụng vợ chồng ông H1, bà Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay tại A. Tổng số tiền ông H1, bà Q đã thanh toán cho A từ ngày được giải ngân theo các Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ đến 07/01/2026 là 189.392.323 đồng (trong đó trả nợ gốc là 2 đồng, nợ lãi là 189.392.321 đồng), chi tiết số tiền đã thanh toán như sau:

-Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444719689 đã thanh toán được tiền lãi suất 156.841.998 đồng, gốc 2 đồng, tổng cộng 156.841.996 đồng.

-Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444789839 đã thanh toán tiền lãi suất 32.550.325 đồng, gốc 0 đồng, tổng cộng 32.552.325 đồng.

Lần lượt các ngày 09/06/2025 và 10/6/2025, khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng cùng 02 Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ nêu trên đáo hạn (đến ngày thanh toán toàn bộ dư nợ gốc và lãi). Tuy nhiên ông H1, bà Q vẫn chưa thực hiện thanh toán theo nghĩa vụ trả nợ với A. Căn cứ vào thỏa thuận giữa hai bên được ghi trong Hợp đồng cấp tín dụng; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, thì:

Ngày 09/6/2025 A chuyển nợ quá hạn đối với khoản nợ theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444719689.

Ngày 10/6/2025 A chuyển nợ quá hạn đối với khoản nợ theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444789839.

-Đối với Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444789839 tính từ ngày 05/06/2025 đến ngày 09/06/2025 lãi suất trong hạn ông H1, bà Q phải trả là 05 ngày được tính là $500.000.000đ \times 7,2\%/năm : 365 \text{ ngày} \times 5 \text{ ngày} = 493.151đ$. Lãi suất trong hạn ông H1, bà Q chưa thanh toán cho A là 493.151 đ.

Do ông H1, bà Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đúng hạn, vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng cấp tín dụng. Do đó khoản vay của ông H1, bà Q bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10/6/2025 với lãi suất được tính là 10.8%/năm (Bằng 150% lãi suất trong hạn)

Lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 10/6/2025 đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) ông H1, bà Q chưa thanh toán là 211 ngày được tính là $500.000.000 \text{ đ} \times 10.8\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 211 \text{ ngày} = 31.216.438 \text{ đồng}$

Do đến hạn ông H1, bà Q không thanh toán được tiền gốc và tiền lãi nên ông H1, bà Q còn phải thanh toán tiền lãi chậm trả lãi đối với khoản tiền lãi trong hạn 493.151 đ với lãi suất 10%/năm.

Tiền lãi chậm trả lãi tính từ ngày 10/6/2025 đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) ông H1, bà Q chưa thanh toán là 211 ngày : $493.151 \text{ đ} \times 10\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 211 \text{ ngày} = 28.508 \text{ đồng}$

-Đối với Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444719689 tính từ ngày 05/06/2025 đến ngày 08/06/2025 lãi suất ông H1, bà Q phải trả là 04 ngày

được tính là $2.400.000.000đ \times 7,2\%/năm : 365 \text{ ngày} \times 4 \text{ ngày} = 1.893.699 \text{ đồng}$.
Lãi suất trong hạn ông H1, bà Q chưa thanh toán cho A là 1.893.699 đồng.

Do ông H1, bà Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đúng hạn, nên khoản vay trên của ông H1, bà Q bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 09/6/2025 với lãi suất được tính là 10.8%/ năm (Bằng 150% lãi suất trong hạn)

Lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 09/6/2025 đến ngày 08/08/2025 ông H1, bà Q chưa thanh toán là 60 ngày được tính là $2.400.000.000 \text{ đ} \times 10.8\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 60 \text{ ngày} = 42.608.219 \text{ đồng}$

Do ngày 09/8/2025 ông H1, bà Q đã thanh toán được 2 đồng tiền nợ gốc. Lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 09/8/2025 đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) ông H1, bà Q chưa thanh toán là 152 ngày được tính là $2.399.999.998 \text{ đ} \times 10.8\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 152 \text{ ngày} = 107.940.822 \text{ đồng}$

Do đến hạn ông H1, bà Q không thanh toán được tiền gốc và tiền lãi nên ông H1, bà Q còn phải thanh toán tiền lãi chậm trả lãi đối với khoản tiền lãi trong hạn 1.893.699đ với lãi suất 10%/năm.

Tiền lãi chậm trả lãi tính từ ngày 09/6/2025 đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) ông H1, bà Q chưa thanh toán là 212 ngày được tính là $1.893.699đ \times 10\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 212 \text{ ngày} = 109.990 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa đại diện A yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H1, bà Q phải có nghĩa vụ thanh toán cho A tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) với số tiền là 3.084.290.825 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, không trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng*), trong đó gồm: Tiền dư nợ gốc 2.899.999.998 đồng, tiền lãi trong hạn 2.386.850 đồng, tiền lãi quá hạn 181.765.479 đồng, lãi chậm trả lãi 138.498 đồng.

Trong trường hợp bên vay, vợ chồng ông H1, bà Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A đề nghị Tòa án tuyên cho A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay là các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ gồm:

-Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1512 (Lô 13)- Tờ bản đồ số: 10 (QH-2011); Địa chỉ: Đồng Khanh Bắc - A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP689640 do UBND huyện Y, tỉnh Nghệ An cấp cho ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q ngày 12/12/2013 cùng các tài sản được xây dựng trên thửa đất theo, chi tiết tài sản thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định do toà án thực hiện.

-Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1552 (Lô 09)-Tờ bản đồ số: 10 (QH 2018); Địa chỉ: Vùng Đập Trai Bắc A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 727018, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01603 do

UBND huyện Y, tỉnh Nghệ An cấp cho ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q ngày 21/5/2021.

Nếu giá trị phát mại tài sản không đủ thanh toán cho A thì ông H1, bà Q phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán các khoản nợ cho A cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

-Về phía bị đơn ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết, tổng đạt hợp lệ các thông báo, Giấy triệu tập cho bị đơn về việc A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với vợ chồng ông H1, bà Q. Các lần báo gọi tham gia tố tụng vợ chồng đều vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai, ghi ý kiến của ông H1, bà Q trong quá trình tố tụng.

Tòa án tiến hành xác minh tại Phòng Q1, Công an tỉnh N xác định ông Trần Đình H1 xuất cảnh đi ra nước ngoài vào ngày 30/3/2024, bà Nguyễn Thị Q xuất cảnh đi ra nước ngoài ngày 22/7/2025 qua cửa khẩu sân bay quốc tế N. Tòa án lấy lời khai của bà Nguyễn Thị T1 tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An (là mẹ đẻ của ông H1) xác định ông H1, bà Q đang sinh sống ở Canada nhưng không xác định được địa chỉ cụ thể nơi làm việc.

Kết quả xem xét thẩm định thể hiện Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2025 cho thấy:

- Đối với thửa đất số:1512 (Lô 13)-Tờ bản đồ số: 10 (QH- 2011); Địa chỉ: Đồng Khanh Bắc - A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông H1, bà Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP689640 do UBND huyện Y, tỉnh Nghệ An cấp ngày 12/12/2013.

Số thửa đất, tờ bản đồ thửa đất, diện tích, số đo các cạnh, mốc giới của thửa đất không có gì thay đổi so với hồ sơ kỹ thuật đất và bản vẽ được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Tài sản gắn liền với thửa đất gồm có: Hệ thống mái tôn chống nóng sau nhà tầng (phía Bắc) xây tường phía Đông Bắc và Đ, có diện tích sử dụng rộng 7,5m x dài 3m = 22,5 m²; 01 nhà 2 tầng 01 tun lợp ngói chống nóng có diện tích sử dụng rộng 7,5m x chiều dài 14,8m = 88,5m²; Hệ thống mái tôn trước nhà tầng (phía Nam) và sân gạch men dưới mái tôn có diện tích rộng 6,4m x dài 7,5m = 48 m²; Hàng rào xây hướng Đông Nam cao 1,7m, dài 6,4m, phía trên hàng rào xây là phần hàng rào làm bằng sắt thép hộp 2cm x 4cm, chiều cao 80 cm; Hàng rào xây hướng T cao 1,7m, dài 6,4m, phía trên hàng rào xây này là hàng rào làm bằng thép sắt hộp 2cm x 4cm, cao 80 cm.

Trên phần đất lưu không có các tài sản gồm: Hàng rào xây hướng Đông Nam cao 1,7m; dài: 3,2m, phía trên hàng rào xây là phần hàng rào làm bằng sắt thép hộp 2cm x 4cm cao 80 cm; Hàng rào xây hướng T cao 1,7m, dài 3,2m, phía trên hàng rào xây này là hàng rào sắt thép hộp 2cm x 4cm, chiều cao 80 cm; Phần gạch men

lát trên đất lưu không dài 3,2m x rộng 3,02m= 9,664m²; Hệ thống cống gồm 2 trụ cống cao 03m, 02 cánh cống rộng 3,02m, cao 3,02m.

- Đối với thửa đất số: 1552 (Lô 09)-Tờ bản đồ số:10 (QH 2018); Địa chỉ: Đập Trai Bắc - A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H1, bà Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 727018 do UBND huyện Y, tỉnh Nghệ An cấp ngày 21/5/2021. Xác định số thửa đất, tờ bản đồ, diện tích, số đo các cạnh, giới cận và mốc giới của thửa đất không có gì thay đổi so với hồ sơ kỹ thuật đất và bản vẽ được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.Tài sản gắn liền với thửa đất: Không có tài sản gì.

Đại diện UBND xã Đ, tỉnh Nghệ An cán bộ địa chính xã Đ, tỉnh Nghệ An xác định 02 thửa đất nêu trên sử dụng đúng mục đích, đúng quy hoạch không có tranh chấp với các hộ tiếp giáp liền kề.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký, các đương sự theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2015 và đề nghị giải quyết vụ án nội dung vụ án như sau:

Thẩm phán tiến hành thụ lý vụ đúng quy định tại khoản 1 Điều 30; Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 của BLTTDS.Thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của thẩm phán quy định tại Điều 48, khoản 2 Điều 203 của BLTTDS. Xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 của BLTTDS. Tiến hành thu thập xác minh chứng cứ theo quy định tại chương VII của BLTTDS, làm rõ tình tiết khách quan của vụ án, yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ, thu thập tài liệu chứng cứ theo quy định Điều 95; Điều 98 của BLTTDS. Đã chuyển hồ sơ cho viện kiểm sát nghiên cứu theo quy định tại Điều 196 và Điều 220 của BLTTDS. Thư ký đã thực hiện đúng qui định tại Điều 51 của BLTTDS.Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 227, 239, 243, 249, 250, 258; 262 và Điều 264 của BLTTDS .

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70; 71; 85 và Điều 86 của BLTTDS.

Đối với bị đơn chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 76, 85 và Điều 86 BLTTDS.

-Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 30, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 155, 156, 157, 158, điểm e khoản 1 Điều 192, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS; điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2027 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình, Điều 280, Điều 317, khoản 3 Điều 318, Điều 319, 320, 351, 357, 299, 323, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 100, 102, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 8, Điều 12 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;

Điều 3 của Nghị định: 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 22, Điều 49 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí:

Đề nghị xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á (A).

Buộc: Ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi theo quy định pháp luật, quy định trong Hợp đồng cấp tín dụng và tại các Giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ được A và vợ chồng ông H1 đã ký kết.

Trường hợp vợ chồng ông H1 và bà Q không thanh toán hết khoản nợ thì tuyên cho A có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm:

-Thửa đất 1512(lô A)-Tờ bản đồ số L 10 (QH-2011); Địa chỉ thửa đất: Đồng Khanh B xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP689640 cấp ngày 12/12/ 2013 mang tên ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q. Tài sản trên thửa đất gồm có ngôi nhà tầng xây kiên cố và các tài sản khác xây dựng trên thửa đất được liệt kê tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2025.

- Thửa đất số 1552 (lô 09)- Tờ bản đồ số: 10 (QH 2018);Địa chỉ thửa đất: vùng Đập Trai Bắc A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DB 727018 cấp ngày 21/05/ 2021 mang tên ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q. Tài sản trên thửa đất: không có tài sản gì.

-Về án phí: Buộc ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí kinh doanh thương mại theo quy định.

-Về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc vợ chồng ông H1, bà Q phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã được chi trả trong quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ.

- Xử lý tiền tạm ứng án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, do đó tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Á (A)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật nguyên đơn yêu cầu giải quyết là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn của bị đơn là để kinh doanh. Nguyên đơn và bị đơn đều có giấy phép đăng ký kinh doanh, đều có mục đích lợi nhuận nên xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại. Bị đơn có nơi cư trú tại xã Đ, tỉnh Nghệ An, nên Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Nghệ An thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Tòa án đã niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng yêu cầu người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (Viết tắt: A) và bị đơn là vợ chồng ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q có mặt tại Tòa án để tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng ông H1, bà Q đều không có mặt tại các buổi làm việc theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án phải đưa vụ án ra xét xử.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử đã được tòa án niêm yết, tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Do bị đơn ông H1, bà Q vắng mặt không có lý do tại phiên tòa lần thứ nhất, nên Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa, ấn định thời gian mở lại phiên tòa. Tòa án tiếp tục niêm yết, tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa cho các bên đương sự hợp lệ. Tại phiên tòa lần thứ hai người đại diện của nguyên đơn có mặt, bị đơn ông H1, bà Q tiếp tục vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b, khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, tiến hành xét xử vụ vắng mặt đối với bị đơn ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q.

[2] Về nội dung:

+/Xét Hợp đồng cấp tín dụng số: DCH.CN.388.090724 ngày 09/07/2024; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung DCH.CN.386.090724 ngày 09/07/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444719689 ngày 09/07/2024 được A giải ngân số tiền 2.400.000.000 đ (*Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng*) và Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444789839 ngày 09/07/2024 được giải ngân số tiền 500.000.000 đ (*Năm trăm triệu đồng*) được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP Á đối với bên vay là vợ chồng ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q:

Việc ký kết Hợp đồng cấp tín dụng, thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung và 02 Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ giữa bên cho vay là A và vợ chồng ông H1, bà Q (bên vay) nêu trên được lập thành văn bản. Hình thức và nội dung của Hợp đồng cấp tín dụng, thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, cùng các Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ mà các bên đã ký kết đều dựa trên sự thỏa thuận, tự nguyện của các bên, phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội. Do đó Hợp đồng cấp tín dụng số: DCH.CN.388.090724 ký ngày 09/07/2024; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DCH.CN.386.090724 ký ngày 09/07/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444719689 ký ngày 09/07/2024 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444789839 ký ngày 09/07/2024 đã phát sinh hiệu lực. Vợ chồng ông H1, bà Q đã nhận đủ số tiền vay 2.900.000.000 đ (*Hai tỷ, chín trăm triệu đồng*) được Ngân hàng TMCP Á giải ngân thông qua Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444719689 ngày 09/07/2024 giải ngân số tiền 2.400.000.000 đ (*Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng*) và Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444789839 ngày 09/07/2024 giải ngân số tiền 500.000.000 đ (*Năm trăm triệu đồng*). Như vậy, Ngân hàng TMCP Á đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên cho vay đối với bên vay theo Hợp đồng cấp tín dụng, văn kiện tín dụng đã được hai bên ký kết.

Với những tài liệu, chứng cứ được bên phía A cung cấp cho thấy: Vợ chồng ông H1, bà Q đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi, trả gốc theo Hợp đồng cấp tín dụng và 02 Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ mà các bên đã ký kết. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng vợ chồng ông H1 bà Q, mới chỉ thanh toán cho A một số tiền lãi suất và số tiền gốc rất nhỏ thông qua việc khấu trừ trong tài khoản của ông H1, bà Q mở tại A. Do vợ chồng ông H1, bà Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với bên cho vay được quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng và 02 Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ. Do đó A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà Q phải có trách nhiệm thanh toán tiền gốc, các khoản tiền tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng, theo 02 Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ cho A là có căn cứ, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình hiện hợp đồng cấp tín dụng, thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, cùng 02 Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ. Thấy vợ chồng ông H1, bà Q mới thanh toán cho A từ ngày được giải ngân đến 07/01/2026 với số là 189.392.323 đồng, trong đó nợ gốc là 02 đồng, nợ lãi là 189.392.321 đồng.

Lần lượt các ngày 09/06/2025 và ngày 10/6/2025 khoản nợ theo 02 Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ nêu trên đáo hạn (đến ngày thanh toán toàn bộ dư nợ gốc và lãi). Tuy nhiên ông H1, bà Q vẫn không thực hiện thanh toán theo nghĩa vụ trả nợ với A. Căn cứ vào thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn theo Hợp đồng cấp tín dụng thì: Ngày 09/6/2025 A đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản nợ theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444719689. Ngày 10/6/2025 A đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản nợ theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444789839.

-Đối với Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444789839 từ ngày 05/06/2025 đến ngày 09/06/2025 lãi suất ông H1, bà Q phải trả là 05 ngày: $500.000.000đ \times 7,2\%/năm : 365 \text{ ngày} \times 5 \text{ ngày} = 493.151\text{đồng}$ lãi suất này chưa được thanh toán. Lãi suất trong hạn ông H1, bà Q chưa thanh toán cho A là 493.151 đồng.

Do ông H1, bà Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đúng hạn, nên khoản vay trên của ông H1, bà Q bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10/6/2025 với lãi suất được tính là 10.8%/ năm (Bằng 150% lãi suất trong hạn)

Lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 10/6/2025 đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) ông H1, bà Q chưa thanh toán là 211 ngày : $500.000.000 \text{ đ} \times 10.8\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 211 \text{ ngày} = 31.216.438 \text{ đồng}$.

Do đến hạn ông H1, bà Q không thanh toán được tiền gốc và tiền lãi nên ông H1, bà Q còn phải thanh toán tiền lãi chậm trả lãi đối với khoản tiền lãi trong hạn 493.151 đ với lãi suất 10%/năm.

Tiền lãi chậm trả lãi tính từ ngày 10/6/2025 đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) ông H1, bà Q chưa thanh toán là 211 ngày : $493.151 \text{ đ} \times 10\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 211 \text{ ngày} = 28.508 \text{ đồng}$

-Đối với Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 444719689 từ ngày 05/06/2025 đến ngày 08/06/2025 lãi suất ông H1, bà Q phải trả là 04 ngày: $2.400.000.000đ \times 7,2\%/năm : 365 \text{ ngày} \times 4 \text{ ngày} = 1.893.699đ$, tiền lãi suất này chưa được thanh toán cho A.

Do ông H1, bà Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đúng hạn, nên khoản vay trên của ông H1, bà Q bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 09/6/2025 với lãi suất được tính là 10.8%/ năm (Bằng 150% lãi suất trong hạn)

Lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 09/6/2025 đến ngày 08/08/2025 ông H1, bà Q chưa thanh toán là 60 ngày được tính là $2.400.000.000 \text{ đồng} \times 10.8\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 60 \text{ ngày} = 42.608.219 \text{ đồng}$

Do ngày 09/8/2025 ông H1, bà Q đã thanh toán được 2 đồng tiền nợ gốc. Lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 09/8/2025 đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) ông H1, bà Q chưa thanh toán là 152 ngày được tính là $2.399.999.998đ \times 10.8\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 152 \text{ ngày} = 107.940.822 \text{ đồng}$

Do đến hạn ông H1, bà Q không thanh toán được tiền gốc và tiền lãi nên ông H1, bà Q còn phải có nghĩa thanh toán tiền lãi của lãi suất chậm trả lãi đối với khoản tiền lãi trong hạn là 1.893.699đ với lãi suất 10%/năm. Tiền lãi suất chậm trả tính từ ngày 09/6/2025 đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) ông H1, bà Q chưa thanh toán là 212 ngày được tính là $1.893.699đ \times 10\% / \text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 212 \text{ ngày} = 109.990 \text{ đồng}$

Như vậy, tổng số tiền ông H1, bà Q đang nợ A tạm tính đến ngày 07/01/2026 (ngày xét xử) với tổng số tiền 3.084.290.825 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, không trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng*), trong đó: Tiền gốc 2.899.999.998 đồng, tiền lãi trong hạn là 2.386.850 đồng, tiền lãi quá hạn là 181.765.479 đồng, lãi chậm trả lãi là 138.498 đồng.

+/Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DCH.BĐCN.262.040121 ngày 06/01/2021 và Hợp đồng thế chấp số DCH.BĐCN.25.280521 ngày 28/5/2021 được ký kết giữa A với ông H1, bà Q thấy rằng: Việc ký kết hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng nêu trên giữa bên cho vay và bên vay được các bên thực hiện trên nguyên tắc tự nguyện, thỏa thuận, thống nhất, phù hợp với quy định pháp luật. Hai hợp đồng thế tài sản đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông H1, bà Q tại A đã được công chứng tại Phòng công chứng số II tỉnh N, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Nghệ An. Do đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: DCH.BĐCN.262.040121 ngày 06/01/2021 và Hợp đồng thế chấp số: DCH.BĐCN.25.280521 ngày 28/5/2021 phát sinh hiệu lực pháp luật.

Như vậy, vợ chồng ông H1, bà Q đã đồng ý thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của vợ chồng gồm hai quyền sử dụng đất được ghi rõ trong nội dung của hai hợp đồng thế chấp nêu trên. Do ông H1, bà Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay, nên A được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DCH.BĐCN.262.040121 ngày 06/01/2021 và Hợp

đồng thể chấp số DCH.BĐCN.25.280521 ngày 28/5/2021 cùng các tài sản khác có trên thửa đất là đúng quy định có căn cứ, cần chấp nhận yêu cầu của A.

[3] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 10.000.000 đ (*Mười triệu đồng*). Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã chi phí hết số tiền 2.500.000 đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*), số tiền còn lại Tòa án đã trả lại cho A đầy đủ.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thuộc về bị đơn. Do đó buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chi phí xem xét thẩm định cho nguyên đơn A.

[5] Nghĩa vụ chịu án phí: Do yêu cầu khởi kiện của A được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí án kinh doanh thương mại sơ thẩm thuộc nghĩa vụ của bị đơn. Buộc vợ chồng ông H1 và bà Q phải có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Xử lý tiền tạm ứng án phí: Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho nguyên đơn tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

-Áp dụng khoản 1 Điều 30, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 155, 156, 157, 158, điểm e khoản 1 Điều 192, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS năm 2015, sửa đổi năm 2025; điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2027 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình, Điều 280, Điều 317, khoản 3 Điều 318, Điều 319, 320, 351, 357, 299, 323, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 100, 102, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 8, Điều 12 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; Điều 3 của Nghị định: 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 22, Điều 49 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng TMCP Á.

Buộc: Vợ chồng ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á số tiền dư nợ gốc và các khoản lãi theo Hợp đồng cấp tín dụng số: DCH.CN.388.090724 ký ngày 09/07/2024, Giấy đề

ng nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444719689 ký ngày 09/07/2024 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444789839 ký ngày 09/07/2024 với tổng số tiền là: 3.084.290.825đ (Bằng chữ: *Ba tỷ, không trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng*), trong đó tiền dư nợ gốc 2.899.999.998 đồng, tiền lãi trong hạn là 2.386.850 đồng, tiền lãi quá hạn là 181.765.479 đồng, tiền lãi chậm trả lãi là 138.498 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm tức là ngày 08/01/2026 vợ chồng ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất được các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số: DCH.CN.388.090724 ký ngày 09/07/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444719689 ký ngày 09/07/2024 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 444789839 ký ngày 09/07/2024.

2. Xử lý tài sản thế chấp: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP Á làm đơn yêu cầu thi hành án. Nếu ông H1, bà Q không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, tiến hành kê biên, bán đấu giá phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất đã được ông H1, bà Q thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DCH.BĐCN.262.040121 ngày 06/01/2021 và Hợp đồng thế chấp số DCH.BĐCN.25.280521 ngày 28/5/2021 để thu hồi nợ, bao gồm:

+/Thửa đất số: 1552 (Lô I)- Tờ bản đồ: 10 (QH 2018), Đập Trai B-16A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 727018 do UBND huyện Y, tỉnh Nghệ An cấp cho ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q ngày 21/5/2021.

Tài sản gắn liền với thửa đất gồm có: Hệ thống mái tôn chống nóng sau nhà tầng xây tường phía Đông Bắc và Đông Nam có diện tích rộng 7,5m x dài 3m = 22,5 m²; 01 nhà 2 tầng 01 tun lợp ngói chống nóng có diện tích sử dụng rộng 7,5m x chiều dài 14,8m = 88,5m²; Hệ thống mái tôn trước nhà tầng và sân gạch men dưới mái tôn có diện tích rộng 6,4m x dài 7,5m = 48 m²; Hàng rào xây hướng Đông Nam cao 1,7m, dài 6,4m, phía trên hàng rào xây là phần hàng rào làm bằng sắt thép hộp 2cm x 4cm, chiều cao 80 cm; Hàng rào xây hướng T cao 1,7m, dài 6,4m, phía trên hàng rào xây này là hàng rào làm bằng thép sắt hộp 2cm x 4cm, cao 80 cm.

Trên phần đất lưu không có các tài sản gồm: Hàng rào xây hướng Đông Nam cao 1,7m; dài: 3,2m, phía trên hàng rào xây là phần hàng rào làm bằng sắt thép hộp 2cm x 4cm cao 80 cm; Hàng rào xây hướng T cao 1,7m, dài 3,2m, phía trên hàng rào xây này là hàng rào sắt thép hộp 2cm x 4cm, chiều cao 80 cm; Phần gạch men lát trên đất lưu không dài 3,2m x rộng 3,02m= 9,664m²; Hệ thống cống gồm 2 trụ cống cao 03m, 02 cánh cống rộng 3,02m, cao 3,02m.

+/ Thửa đất số: 1552 (Lô I), tờ bản đồ: 10 (QH 2018), Đập Trai B-16A, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã Đ, tỉnh Nghệ An) và tài sản gắn liền với đất

thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Đình H1, bà Nguyễn Thị Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 727018 do UBND huyện Y, tỉnh Nghệ An cấp cho ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q ngày 21/5/2021. Trên thửa đất không có tài sản gì.

Những người sinh sống, quản lý, sử dụng các tài sản, công trình trên thửa đất thế chấp nêu trên có nghĩa vụ bàn giao cho Cơ quan có thẩm quyền để thi hành án theo Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để trả nợ thì ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Á cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Sau khi ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Á phải có nghĩa vụ trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q.

3. Về Lệ phí và chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho A số tiền đã chi phí trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 2.500.0000 đ (Bằng chữ: *Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí:

Buộc: Ông Trần Đình H1 và bà Nguyễn Thị Q phải liên đới cùng nhau nộp số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền là: 93.685.817 đ (Bằng chữ: *Chín mươi ba triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm mười bảy đồng*)

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Á số tiền tạm ứng án phí là 36.900.000đ (Bằng chữ: *Ba mươi sáu triệu, chín trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000984 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày nhận được bản án do tòa án tổng đạt hoặc niêm yết bản án tại trụ sở UBND xã Đ, tỉnh Nghệ An và nơi cư trú của bị đơn.

6. Về vấn đề thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008(sửa đổi bổ sung 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 Điều 6; Điều 7; Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008(sửa đổi bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

