

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN QUỲNH LƯU  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 10/2022/DS-ST

Ngày: 12-8-2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH LƯU- NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà:* Bà Trần Thị Nghệ

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Xuân Tùng và bà Hồ Thị Huệ

***Thư ký phiên toà:*** Bà Bùi Thị Huyền – Thư ký Toà án nhân dân huyện Quỳnh Lưu.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu tham gia phiên toà:*** Bà Vũ Thị Thùy Trang - Kiểm sát viên

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Quỳnh Lưu xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 96/2021/TLST-DS ngày 26/11/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2022/QĐST-HNGĐ giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ trụ sở: N, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phạm Việt Đ, chức vụ: Giám đốc Sacombank chi nhánh Nghệ An.

Người được ủy quyền lại: Ông Hồ Trọng C; chức vụ: Phó phòng kiểm soát rủi ro – Sacombank CN Nghệ An. Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Hồ Hữu T, sinh năm 1982 và chị Trần Thị H, sinh năm 1983. Đều vắng mặt.

Cùng cư trú: Xóm D (Xóm E cũ), xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An.

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

1. Ông Hồ Trọng T, sinh năm 1953. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Minh H1, sinh năm 1967. Vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Xóm D (Xóm E cũ), xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2021, bản tự khai ngày 14/2/2022 và quá trình tố tụng tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ngân hàng TMCP S trình bày:

Ngày 02/11/2017, ngân hàng S— chi nhánh Nghệ An ký Hợp đồng tín dụng số LD1730500356 cho anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H vay số tiền 800.000.000 đồng. Ngân hàng S đã giải ngân theo giấy nhận nợ số LD1730500356 ngày 03/11/2017, cụ thể:

Số tiền vay 800.000.000 đồng; mục đích vay: Sửa chữa nhà; thời hạn vay 180 tháng (thời hạn vay được tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên cho đến thời điểm trả hết toàn bộ tiền gốc, lãi và các chi phí phát sinh có liên quan). Nợ gốc được trả thành 180 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 1 tháng, số tiền thanh toán mỗi kỳ là 4.445.000 đồng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 25/12/2017, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 03/11/2032 (riêng số tiền thanh toán vào kỳ cuối là 4.345.000 đồng), vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay. Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất cho vay là 10.5%/năm áp dụng cho 12 tháng đầu tiên. Bắt đầu từ tháng thứ 13 kể từ ngày ký hợp đồng cho đến hết tháng thứ 60, lãi suất được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng (lãi cuối kỳ) + 3.5%/năm. Bắt đầu từ tháng thứ 61 kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng (lãi cuối kỳ) + 4%/năm và được Ngân hàng S điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là 01 Quyền sử dụng đất tại xóm D, xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An, tờ bản đồ số 117-72, thửa đất số 616, diện tích 996.5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở tại nông thôn: 665m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm: 331.5m<sup>2</sup>) được minh chứng bởi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 431052 do UBND huyện Quỳnh Lưu cấp cho ông Hồ Trọng T1 ngày 26/09/2016, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00852/TK.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H mới thanh toán cho Ngân hàng S số tiền tính đến ngày 25/3/2021 là 173.355.000 đồng tiền gốc, 263.281.959 đồng tiền lãi.

Từ ngày 25/3/2021, mặc dù đến hạn thanh toán gốc lãi vay nhưng anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H không thanh toán như cam kết trong hợp đồng tín dụng. Qua nhiều lần làm việc và nhắc nhở nhưng anh T và chị H vẫn không có thiện chí trả nợ, nên

ngày 26/3/2021 ngân hàng TMCP S– chi nhánh Nghệ An đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H đã thanh toán cho Ngân hàng S số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng S đề nghị Tòa án buộc anh Hồ Hữu T, chị Trần Thị H phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số LD1730500356 ngày 02/11/2017 tính đến ngày 12/8/2022 là: 327.702.939đ, trong đó: tiền gốc: 315.815.746đ, tiền lãi trong hạn: 11.746.007đ, tiền lãi phạt: 141.186đ và tiếp tục tính theo lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết cho đến khi anh T, chị H thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng yêu cầu anh T, chị H tiếp tục thanh toán tiền lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi trả hết nợ. Nếu anh T, chị H không trả được nợ đề nghị Tòa án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho ngân hàng. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ anh T, chị H còn phải trả nợ cho đến khi trả xong nợ. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ngân hàng S thỏa thuận chịu hoàn toàn và không yêu cầu anh T, chị H phải trả lại cho ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 26/01/2022, ngày 14/02/2022 bị đơn anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H thống nhất trình bày:

Anh chị thống nhất với lời trình bày của ngân hàng S về số tiền, mục đích, lãi suất, thời hạn, số tiền đã thanh toán cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết. Do dịch Covid-19 làm ảnh hưởng đến công việc cũng như thu nhập nên anh chị không tiếp tục thanh toán được cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện, anh chị cũng đồng ý trả nợ nhưng xin ngân hàng cho anh chị thời hạn trong vòng 02-03 tháng để tìm cách giải quyết trả số tiền gốc và tiền lãi quá hạn cho ngân hàng, sau đó sẽ tiếp tục trả theo hàng tháng và xin thanh toán một lần toàn bộ tiền gốc và tiền lãi vào năm 2025. Nếu trong vòng 02-03 tháng mà không giải quyết được thì anh chị đồng ý phát mại tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Trọng T1 trình bày:

Ngày 02/11/2017, ông cùng với anh T, chị H có ký hợp đồng tín dụng vay số tiền theo hợp đồng là 800.000.000đ của ngân hàng TMCP S– Chi nhánh Nghệ An. Hợp đồng vay thỏa thuận về thời hạn vay và lãi suất như thế nào thì ông không biết. Thời điểm đó anh T và chị H chưa có tài sản riêng, nên ông đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại xóm D (xóm E cũ), xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An, tờ bản đồ số 117-72, thửa đất số 616, diện tích 996.5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở tại nông thôn: 665m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm: 331.5m<sup>2</sup>) để đảm bảo khoản vay của anh T và chị H. Ngày 02/11/2017 ông T1 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1730500356/HĐBLTC tại văn phòng

công chứng Hòa Bình. Do hiện nay kinh tế khó khăn nên anh T và chị H không thực hiện tốt việc trả nợ cho ngân hàng. Nay ngân hàng yêu cầu anh T và chị H phải trả nợ gốc 626.645.000 đồng và lãi suất 17.706.691 đồng thì ông đề nghị ngân hàng cho hai vợ chồng thời gian để bán đất nông nghiệp, trả nợ cho ngân hàng. Nếu anh T và chị H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ông đồng ý cho ngân hàng toàn quyền xử lý tài sản, phát mại tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để trả nợ cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh H1 trình bày: Bà là vợ hai của ông T1, có đăng ký kết hôn tại UBND xã N, huyện Đ năm 2012. Sau kết hôn bà chuyển về sống cùng ông T1 tại xóm D, xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 117-72 diện tích 996,5 m<sup>2</sup> được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/9/2016 mang tên ông Hồ Trọng T1 và các tài sản trên đất là tài sản riêng của ông T1. Từ khi bà về chung sống với ông T1 vào năm 2012 QSD đất và tất cả các tài sản trên đất đã có, bà không có đóng góp công sức hay liên quan gì. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh T, chị H phải trả nợ, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc vay nợ giữa anh T, chị H, ông T1 và ngân hàng bà không liên quan.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2022 thửa đất số 616, tờ bản đồ số 117-72, diện tích 996.5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở tại nông thôn: 665m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm: 331.5m<sup>2</sup>) tại xóm D (nay là xóm E), xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An có tứ cận phía Bắc, phía Đông, phía Tây giáp ruộng lúa, phía Nam giáp đường liên xóm. Tài sản trên đất gồm 01 nhà ở ba gian xây bằng gạch, phòng khách lợp ngói đóng trần, gian buồng đồ mái bằng, có da trát, nền lát gạch hoa, diện tích sàn 94.06m<sup>2</sup> xây dựng năm 2006; 01 nhà bếp lợp bê rô xi măng, xây sò, tường có da trát, nền láng xi măng, diện tích sàn 17.05 m<sup>2</sup> xây dựng năm 2007; 01 nhà kho lợp ngói, xây sò, tường có da trát, nền láng xi măng, diện tích sàn 22.08 m<sup>2</sup> xây dựng năm 2006 đã xuống cấp; 01 nhà tắm và nhà vệ sinh xây sò, mái đồ bằng, tường ốp gạch, nền lát gạch hoa, diện tích sàn 15.54 m<sup>2</sup>; 01 nhà thờ ba gian lợp ngói, xây gạch, có da trát, nền láng xi măng, diện tích sàn 33.8m<sup>2</sup> xây dựng năm 2006; 01 bể nước xây bằng xi măng có dung tích 17.325m<sup>3</sup>; 01 sân đổ bê tông có diện tích 63.07m<sup>2</sup>; 01 mái tôn trước sân có diện tích 44.03m<sup>2</sup>; 01 ngõ đổ bê tông có diện tích 28m<sup>2</sup>; 02 trụ cổng đổ bằng bê tông và 02 cánh cổng sắt. Ngoài ra còn một số cây ăn quả trong vườn như cây cau, cây đào, cây ổi. Như hiện trạng tài sản thế chấp không có sự dịch chuyển, phát sinh.

Kết quả xác minh tại UBND xã Y: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 117-72 diện tích 996,5 m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở nông thôn là 665 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm là 331,5m<sup>2</sup> ) được cấp theo bản đồ địa chính 364. Theo bản đồ số năm

2016 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 26, diện tích 1434,4 m<sup>2</sup> bao gồm đất nuôi trồng thủy sản, đất ở, đất trồng cây hàng năm. Diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất và theo bản đồ số có sai lệch do sai số trong đo đạc bản đồ, đất hiện nay không có tranh chấp với ai.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 73 và Điều 234 BLTTDS. Bị đơn vắng mặt một số phiên hòa giải và phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án là tuân thủ chưa nghiêm quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 72, 234 BLTTDS, ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng: Điều 317, 318, 319, 320, 351, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 147, 262 BLTTDS năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH về án phí, lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP S.

1. Buộc anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H phải trả nợ cho ngân hàng TMCP S tính đến ngày 12/8/2022 số tiền vay: 327.702.939đ, trong đó: tiền gốc: 315.815.746đ, tiền lãi trong hạn: 11.746.007đ, tiền lãi phạt: 141.186đ.

2. Trường hợp anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Nghệ An có quyền đề nghị tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 616, tờ bản đồ số 117-72, diện tích 996,5m<sup>2</sup> tại xóm D (nay là xóm E), xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An mang tên ông Hồ Trọng T1. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ ngân hàng thì yêu cầu anh T, chị H tiếp tục thu xếp các nguồn thu khác để trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp tiền phát mãi tài sản còn thừa sau khi đã thanh toán đầy đủ khoản nợ của anh T, chị H cho Ngân hàng thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Hồ Trọng T1.

Về án phí: Buộc anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định.

Tiền xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP S thỏa thuận chịu nên miễn xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng có thể chấp tài sản phát sinh trong lĩnh vực dân sự. Bị đơn anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H có hộ khẩu thường trú tại xóm D, xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về hợp đồng tín dụng đã ký kết:

Theo các tài liệu có tại hồ sơ, bị đơn anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP S – chi nhánh Nghệ An vay số tiền 800.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LD1730500356 ngày 02/11/2017, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày ký theo Hợp đồng kèm giấy nhận nợ số LD1730500356/HĐBLTC. Ngân hàng TMCP S có đầy đủ tư cách pháp nhân, anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, đúng chính sách chế độ của Nhà nước, do đó hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên phải tuân thủ các thỏa thuận trong hợp đồng.

Trong quá trình vay, đến hạn thanh toán tiền gốc tiền lãi vay vào ngày 25/3/2021 nhưng anh T, chị H không thanh toán như cam kết trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng S đã nhiều lần yêu cầu anh T, chị H trả nợ nhưng anh T, chị H vẫn không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Do anh T, chị H vi phạm hợp đồng nên ngày 26/3/2021 ngân hàng S đã chuyển toàn bộ số dư nợ chưa thanh toán thành nợ quá hạn. Quá trình giải quyết tại Tòa án, anh T và chị H đã tiếp tục thanh toán cho ngân hàng S số tiền 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngân hàng S yêu cầu Tòa án buộc anh T, chị H phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi suất tính đến ngày 12/8/2022 cụ thể như sau: Tổng số tiền gốc và tiền lãi: 327.702.939đ, trong đó: tiền gốc: 315.815.746đ, tiền lãi trong hạn: 11.746.007đ, tiền lãi phạt: 141.186đ.

Xét yêu cầu của ngân hàng S là có căn cứ theo hợp đồng tín dụng đã thỏa thuận ký kết và đúng quy định của pháp luật. Mặc dù hợp đồng tín dụng chưa đến hạn nhưng theo điểm a mục 2 phụ lục hợp đồng tín dụng, Ngân hàng có quyền chuyển các khoản nợ chưa đến hạn sang nợ quá hạn và áp dụng các biện pháp để thu hồi nợ. Việc anh T, chị H không thanh toán đầy đủ tiền gốc và tiền lãi khi đến hạn là vi phạm hợp đồng hai bên đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu anh T, chị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2.2]. Về hợp đồng thế chấp đã ký kết:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1730500356 ngày 02/11/2017 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S và bên thứ ba là ông Hồ Trọng T1 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 616, tờ bản đồ số 117-72, diện tích 996.5m<sup>2</sup> tại xóm E (nay là xóm D), xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An được minh chứng bởi GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 431052 do UBND huyện Quỳnh Lưu cấp cho ông Hồ Trọng T1 ngày 26/09/2016, số vào sổ cấp GCN: CH 00852/TK. Giá trị tài sản được định giá 1.262.000.000 đồng được cấp tín dụng đảm bảo cho khoản vay nợ gốc 800.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, sống trên thửa đất còn có bà Nguyễn Thị Minh H1, bà H1 là vợ hai của ông T1, bà H1 cũng thừa nhận các tài sản nhà đất đó là tài sản riêng của ông T1 có trước khi bà về chung sống, quá trình chung sống bà cũng không tạo dựng được tài sản gì, nên các tài sản thế chấp này không liên quan đến bà. Khi tham gia giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện trên cơ sở tự định đoạt, thỏa thuận, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại văn phòng công chứng H, tại 110B Đ, thành phố V, tỉnh Nghệ An, số công chứng 4907/2017, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2017 và các tài sản thế chấp cũng đã được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L, tỉnh Nghệ An theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng nêu trên đều có hiệu lực, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngân hàng S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

[2.3]. Trong quá trình giải quyết vụ án anh T, chị H xin được thương lượng với ngân hàng để trả toàn bộ số dư nợ gốc đến hạn và quá hạn, còn số dư nợ gốc chưa đến hạn sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến năm 2025. Nhưng đến nay anh T, chị H chỉ mới thanh toán cho ngân hàng 400.000.000 đồng nên ngân hàng không đồng ý, vì vậy đề nghị của anh T, chị H không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4]. Ngân hàng TMCP S yêu cầu trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo, nếu thừa Ngân hàng sẽ trả lại cho ông T1, nếu thiếu thì anh T, chị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền còn thiếu đó cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ. Yêu cầu trên là phù hợp với quy định tại điểm j khoản 2 Điều 7 Hợp đồng thế chấp và phù hợp quy định tại Điều 307 BLDS 2015 nên cần được chấp nhận.

[2.5]. Ngân hàng S thỏa thuận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu anh T, chị H phải trả lại cho ngân hàng nên miễn xét.

[2.6]. Từ những nhận định như đã nêu ở trên, HĐXX xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP. Buộc anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H phải trả nợ cho Ngân hàng S số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số LD1730500356 ngày 02/11/2017, dư nợ tính đến ngày 12/8/2022. Trường hợp anh T, chị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1730500356/HĐBLTC ngày 02/11/2017 để đảm bảo thu hồi nợ, trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ cho ngân hàng thì anh T, chị H phải trả tiếp phần còn thiếu đó cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo còn thừa sau khi đã thanh toán đủ khoản nợ của anh T, chị H thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Hồ Trọng T1.

[3]. Về án phí: Anh Hồ Hữu T, chị Trần Thị H phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, các Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 351, 372, 463, 466 Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng; 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.

#### **Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S.

1. Buộc anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP S tính đến ngày 12/8/2022 là: 327.702.939đ (Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm linh hai nghìn chín trăm ba mươi chín đồng), trong đó: tiền gốc: 315.815.746đ (Ba trăm mười lăm triệu tám trăm mười lăm nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng), tiền lãi trong hạn: 11.746.007đ (Mười một triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm linh bảy đồng), tiền lãi phạt: 141.186đ (Một trăm bốn mươi một nghìn một trăm tám mươi sáu đồng) theo hợp đồng tín dụng số LD1730500356 ngày 02/11/2017.

2. Trường hợp anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ gồm: 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại



thửa đất số 616, tờ bản đồ số 117-72, diện tích 996.5m<sup>2</sup> (nay theo bản đồ dạng số là thửa đất số 104, bản đồ số 26) tại xóm E (nay là xóm D), xã Y, huyện L, tỉnh Nghệ An mang tên ông Hồ Trọng T1, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1730500356/HĐBLTC ngày 02/11/2017 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H phải trả tiếp số nợ còn thiếu cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo còn thừa sau khi đã thanh toán đầy đủ khoản nợ của anh T, chị H thì Ngân hàng TMCP S phải trả lại cho ông Hồ Trọng T1.

3. Về án phí: Buộc anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 16.385.000đ (Mười sáu triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.888.000đ (Mười bốn triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng), theo biên lai thu tiền số 0007587 ngày 25/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án, anh Hồ Hữu T và chị Trần Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất số tiền chưa thanh toán cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ hoặc thi hành án xong theo các điều khoản đã ký trong hợp đồng tín dụng số LD1730500356 ngày 02/11/2017.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết hợp lệ lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

***Nơi nhận:***

- VKSND huyện Quỳnh Lưu;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS huyện Quỳnh Lưu;
- Dương sự;
- Lưu HS,VP.

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

**Trần Thị Nghệ**