TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH Đ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2025/DS-ST
Ngày: 08-4-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM0

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH Đ

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Giàu;
2. Ông Huỳnh Thế Cần;

***- Thư ký phiên tòa**:* Ông Nguyễn Hoàng Linh – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa**:* Bà Trần Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2024/TLST - DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2025/QĐXX-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 378/2025/QĐST – DS ngày 10/3/2025 giữa các đương sự:

- <u>Nguyên đơn</u>: Ngân hàng TMCP Q1 (Q2).
Địa chỉ: Tầng L, Tòa nhà S, phường B, quận E, TP...
Đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc V: Tổng giám đốc.
Đại diện theo ủy quyền:
1/ Ông Trần Hoàng M – Cán bộ ngân hàng;
2/ Ông Nguyễn Minh Đ – Cán bộ ngân hàng;
3/ Bà Nguyễn Kim N – Cán bộ ngân hàng;
4/ Ông Nông Văn T – Cán bộ ngân hàng;
Cùng địa chỉ liên hệ: Số E, phường V, quận Đ, TP..

(*Nội dung văn bản ủy quyền có thể cùng lúc 4 người tham gia hoặc một trong bốn người thay mặt những người còn lại*)

- <u>Bị đơn</u>:
1/ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1974.
2/ Bà Phan Thị T, sinh năm 1977.
Cùng địa chỉ: Đ, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đ.
- <u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:
1/ Bà Trần Thị D, sinh năm 1978;
2/ Anh Huỳnh Chí T, sinh năm 2006;

3/ Chị Huỳnh Tuyết K, sinh năm 2008;

4/ Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1975;

5/ Anh Huỳnh Chí L, sinh năm 2004;

6/ Ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1979;

7/ Chị Huỳnh Thị Y, sinh năm 2005;

8/ Bà Huỳnh Thị Cẩm C, sinh năm 1991;

9/ Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Nhà trọ của ông Nguyễn Văn B, tổ E, khu phố L, phường T, TP B, tỉnh Đ.

10/ Cháu Nguyễn Phan Phát L, sinh năm 2016 (Người đại diện hợp pháp của cháu L: Bà Phan Thị T).

Địa chỉ: Đ, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đ..

(*Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông M, bà N có mặt, ông Đ, ông T vắng mặt, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hoàng M, bà Nguyễn Kim N trình bày*:*

1. Quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng thứ nhất: Ngày 23/02/2021, Ngân hàng TMCP Q1 (Q2) – chi nhánh Quận E đã ký với ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị T hợp đồng tín dụng số 4785616.21 với nội dung: Q2 cho ông B, bà T vay số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*); Mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm vật liệu gia đình; Thời hạn vay: 96 tháng. Lãi suất vay: 12.7%. Ngày trả lãi: Ngày 15 hàng tháng. Ngày 02/03/2021, V2 đã giải ngân cho ông B, bà T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4785616(1).21 với số tiền 500.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Hợp đồng tín dụng thứ hai: Cùng ngày 23/02/2021, Ngân hàng TMCP Q1(Q2) – chi nhánh Quận 1 đã ký với ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị T hợp đồng tín dụng số 4884187.21 với nội dung: Q2 cho ông B, bà T vay số tiền 3.900.000.000 đồng (*Ba tỷ, chín trăm triệu đồng*); Mục đích vay vốn: mua bất động sản tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 27, phường A, thành phố B, tỉnh Đ; Thời hạn vay: 264 tháng, Lãi suất vay: 9.30%. Ngày trả lãi: Ngày 15 hàng tháng. Ngày 02/03/2021, Q2 đã giải ngân cho ông B, bà T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4884187(1).21 với số tiền 3.900.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Tài sản bảo đảm 01 cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 502794, số vào sổ cấp GCN: CH 10233 do UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2012, cập nhật thay đổi ngày 14/6/2019, đứng tên ông Nguyễn Văn B. Tài sản này được thế chấp tại Q2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021

TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm 02 cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 671, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 385238, số vào sổ cấp GCN: CH 9640 do UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 08/11/2017, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2018, đứng tên bà Phan Thị T. Tài sản này được thế chấp tại Q2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị T luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh, không thực hiện việc trả nợ gốc, lãi đúng cam kết, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 15/12/2022. Trong quá trình giải quyết Q2 đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để bà Phan Thị T và ông Nguyễn Văn B trả nợ nhưng vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và theo các quy định của pháp luật. Tính đến ngày 08/4/2025 ông B, bà T mới chỉ trả cho Ngân hàng tổng số tiền 1.309.117.062 đồng (*Một tỷ, ba trăm linh chín triệu, một trăm mười bảy nghìn, không trăm sáu mươi hai đồng*) (trong đó: nợ gốc: 520.564.954 đồng, nợ lãi: 788.552.108 đồng).

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 08/4/2025 là: 6.013.074.814 đồng (*Sáu tỷ, không trăm mười ba triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm mười bốn đồng*) (Trong đó: Nợ gốc: 3.879.435.046 đồng (*Ba tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm bốn mươi sáu đồng*), nợ lãi trong hạn: 197.259.841 đồng (*Một trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi mốt đồng*), nợ lãi quá hạn: 1.936.379.927 đồng (*Một tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi bảy đồng*).

2. Đề nghị ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T phải tiếp tục chịu tiền lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 09/4/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 4884187.21 ngày 23/02/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4884187(1).21 ngày 02/03/2021, HĐTD số 4785616.21 ngày 23/02/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4785616(1).21 ngày 02/03/2021).

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là:

Tài sản bảo đảm 01 cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, bản đồ số 21, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đ

theo Giấy chứng nhận quy sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 502794, số vào số cấp GCN: 10233 do UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2012, cập nhật thay đổi ngày 14/6/2019, đứng tên ông Nguyễn Văn B. Tài sản này được thế chấp tại Q2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Q2.

Tài sản bảo đảm 02 cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 671, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 385238, số vào số cấp GCN: CH 9640 do UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 08/11/2017, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2018, đứng tên bà Phan Thị T. Tài sản này được thế chấp tại Q2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Q2.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Q2. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Q2.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu tòa án tuyên buộc phía bị đơn phải chịu toàn bộ.

Ngoài yêu cầu trên nguyên đơn không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, các biên bản hòa giải ông B, bà T trình bày:

Ông, bà xác nhận phần trình bày của đại diện ngân hàng là đúng. Ông bà đồng ý thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay do kinh tế khó khăn nên đề nghị được thanh toán dần.

Trường hợp không thanh toán được nợ thì ông bà đồng ý để ngân hàng phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông bà Trần Thị D, Huỳnh Chí T, Huỳnh Tuyết K, Huỳnh Văn H, Huỳnh Chí L, Huỳnh Thanh S, Huỳnh Thị Y, Huỳnh Thị Cẩm C, Lê Ngọc H: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên không có bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Phan Phát L (do bà Phan Thị T làm đại diện) vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án bà T trình bày:

Bà là mẹ của cháu Nguyễn Phan Phát L. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía ngân hàng thì bà không có ý kiến gì. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đ phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ pháp luật, tư cách của đương sự và thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Từ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, đối chiếu các quy định của pháp luật; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo. Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị tuyên buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tố tụng:

- Về tư cách tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi trong hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định Ngân hàng TMCP Q1là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T là bị đơn, các ông bà Trần Thị D, Huỳnh Chí T, Huỳnh Tuyết K, Huỳnh Văn H, Huỳnh Chí L, Huỳnh Thanh S, Huỳnh Thị Y, Huỳnh Thị Cẩm C, Lê Ngọc H, cháu Nguyễn Phan Phát L (bà Phan Thị T là đại diện) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 14, 16 Điều 4 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

- Về thẩm quyền giải quyết*:* Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T hiện đang cư trú tại phường L, thành phố Biên Hòa. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ gốc:

Căn cứ vào lời khai của đại diện nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án bao gồm: Hợp đồng tín dụng số 4785616.21 và đồng tín dụng

số 4884187.21 cùng ký ngày 23/02/2021, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q1 với ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T có chữ ký, chữ viết của các bên. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T có ký hợp đồng tín dụng vay vốn và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng TMCP Q1 là có thật, đều được các bên đương sự thừa nhận.

Trong quá trình vay vốn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T đã không thực hiện đúng cam kết theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tính đến ngày 08/4/2025 ông B, bà T đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền 1.309.117.062 đồng (*Một tỷ, ba trăm linh chín triệu, một trăm mười bảy nghìn, không trăm sáu mươi hai đồng*) (trong đó: nợ gốc: 520.564.954 đồng, nợ lãi: 788.552.108 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền là 6.013.074.814 đồng (*Sáu tỷ, không trăm mười ba triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm mười bốn đồng*) (Trong đó: Nợ gốc: 3.879.435.046 đồng (*Ba tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm bốn mươi sáu đồng*), nợ lãi trong hạn: 197.259.841 đồng (*Một trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi mốt đồng*), nợ lãi quá hạn: 1.936.379.927 đồng (*Một tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi bảy đồng*) như phía nguyên đơn trình bày là có thật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng thừa nhận nợ và trình bày do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chưa thanh toán nợ được cho ngân hàng, đề nghị được thanh toán dần số tiền nợ. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về số tiền nợ gốc.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi: Căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng số 4785616.21 và đồng tín dụng số 4884187.21 cùng ký ngày 23/02/2021, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, đơn đề nghị phát hành thẻ các bên thỏa thuận lãi suất cho vay được Áp dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng TMCP Q1 tại thời điểm nhận nợ và được điều chỉnh định kì vào ngày đầu tiên của tháng đầu quý; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11.5%/năm. Lãi suất này sẽ được Q2 chủ động điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.1%/năm.

Kể từ thời điểm tháng 12/2022 đến nay bị đơn không thanh toán tiền lãi đến hạn cho Ngân hàng. Xét tiền lãi do nguyên đơn yêu cầu phù hợp với thoả thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng và quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (Sửa đổi, bổ sung năm 2017), Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng nên yêu cầu tiền lãi được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.3. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tài sản bảo đảm 01: Là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 114, bản đồ số: 21, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quy sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 502794, số vào sổ cấp GCN: 10233 do UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2012, cập nhật thay đổi ngày 14/6/2019, đứng tên ông Nguyễn Văn B. Tài

sản này được thế chấp tại Q2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Q2.

Tài sản bảo đảm 02: Là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 671, tờ bản đồ số: 22, địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 385238, số vào sổ cấp GCN: CH 9640 do UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 08/11/2017, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2018, đứng tên bà Phan Thị T. Tài sản này được thế chấp tại Q2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Q2.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 04/4/2024 ghi nhận:

Trên tài sản đảm bảo 01: là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, bản đồ số 21, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đ ghi nhận không thay đổi gì so với thời điểm thế chấp cho phía ngân hàng. Trên phần đất có 09 phòng trọ (trong đó 05 phòng đang cho thuê và 04 phòng đang trống).

Trên tài sản đảm bảo 02: là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 671, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đ ghi nhận: Không thay đổi gì so với thời điểm thế chấp.

Xét việc thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay giữa nguyên đơn và bị đơn đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP Q1 đối với tài sản thế chấp đảm bảo nêu trên trong trường hợp bị đơn không có khả năng thanh toán số tiền nợ cho Ngân hàng.

Như vậy, căn cứ Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 08/4/2025 là 6.013.074.814 đồng (*Sáu tỷ, không trăm mười ba triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm mười bốn đồng*) (Trong đó: Nợ gốc: 3.879.435.046 đồng (*Ba tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm bốn mươi sáu đồng*), nợ lãi trong hạn: 197.259.841 đồng (*Một trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi mốt đồng*), nợ lãi quá hạn: 1.936.379.927 đồng (*Một tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi bảy đồng*).

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T phải chịu 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên, do đó cần buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B: Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 300, Điều 301, Điều 385, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); 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; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 đối với ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền tính đến ngày 08/4/2025 là: 6.013.074.814 đồng (*Sáu tỷ, không trăm mười ba triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm mười bốn đồng*) (Trong đó: Nợ gốc: 3.879.435.046 đồng (*Ba tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm bốn mươi sáu đồng*), nợ lãi trong hạn: 197.259.841 đồng (*Một trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi mốt đồng*), nợ lãi quá hạn: 1.936.379.927 đồng (*Một tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi bảy đồng*).

Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh, Ngân hàng TMCP Q1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản đảm bảo là:

Tài sản bảo đảm 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, bản đồ số 21, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quy sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 502794, số vào sổ cấp GCN: 10233 do UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2012, cập nhật thay đổi ngày 14/6/2019, đứng tên ông Nguyễn Văn B. Tài sản này được thế chấp tại Q2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021 và toàn bộ vật phụ,

trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Q2.

Tài sản bảo đảm 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 671, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 385238, số vào sổ cấp GCN: CH 9640 do UBND thành phố B, tỉnh Đ cấp ngày 08/11/2017, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2018, đứng tên bà Phan Thị T. Tài sản này được thế chấp tại Q2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 831, Quyển số: 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đ công chứng ngày 26/02/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Q2.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử, bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên 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.

2. Về chi phí tố tụng: bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị T phải nộp 114.013.000 (*Một trăm mười bốn triệu, không trăm mười ba nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.056.229 đồng (*Năm mươi sáu triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm hai mươi chín đồng)* theo biên lai thu tiền số 0002019 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP.Biên Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP.Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Trần Thị Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**