TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 319/2025/DS-ST
Ngày 30-5-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Xuân Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Rồi;

2. Bà Mai Thị Tám

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thanh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa: Ông Võ Ngọc Duy - Kiểm Sát Viên

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 706/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 192/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 241/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 giữa:

* *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Quốc D (NCB) Địa chỉ trụ sở: Số 25, L, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H –Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu C- Phó giám đốc trung tâm kiêm Trưởng phòng xử lý nợ Miền Nam;

Ông C uỷ quyền lại: Bà Trần Thị Xuân T - Chuyên viên xử lý nợ và ông Nguyễn Hùng S- Chuyên viên xử lý nợ; Địa chỉ liên lạc: Số 151-153, NĐC, phường VTS, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: 1/ Ông Lê Đình T1, sinh năm 1992; (vắng mặt);

2/ Bà Cao Thị T2, sinh năm 1997; (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số 172B, đường P, ấp C, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/3/2022, ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 đã ký hợp đồng vay số: 014/22//HĐCV-9312 với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc D (Gọi tắt là Ngân hàng Quốc D- NCB), Phụ lục hợp đồng cho vay số 01/PLHĐ/014/22/HĐCV-9312 ngày 06/6/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/014/22/HĐCV-9312 ngày 21/3/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/PLKUNN/01/KUNN/014/22/HĐCV-9312 ký ngày 06/10/2023. Theo đó, thoả thuận chi tiết như sau: Thoả thuận vay số tiền là 4.600.000.000 đồng, ngày nhận nợ 21/3/2022; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích vay: Thanh toán mua bất động sản tại thửa đất số 384, tờ bản đồ số 27, địa chỉ xã Phước Hội B, xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; Lãi suất vay kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 21/03/2023 là 10,10%/năm; Lãi suất vay kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS cộng (+) 3,90%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay; Lãi suất chậm trả lãi: Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) 10% nhân (x) số ngày chậm trả lãi (:) 365 ngày.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 đã ký kết với NCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 035/22/HĐTC-9312 ngày 06 tháng 06 năm 2022, đã được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Tây Ninh vào ngày 06/06/2022, số công chứng 2525. Đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Gò Dầu, Tây Ninh ngày 06/06/2022. Cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA080242, số vào sổ cấp GCN CH01752(CN) do UBND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/03/2015, đã cập nhật gia hạn thời gian sử dụng đất ngày 31/03/2021, đã cập nhật chuyển nhượng lần gần nhất ngày 26/05/2022; đối với thửa đất số: 1020; Tờ bản đồ số: 43; Diện tích: 1905,2m2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 400,0m2, Đất trồng cây hàng năm khác 1505,2m2; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài, Đất trồng cây hàng năm khác: 30/10/2067; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Nguồn gốc sử dụng do nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất; Đất tọa lạc tại: Ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi, nên khoản vay nêu trên của ông T1, bà T2 đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/01/2024. Sau khi khoản vay chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng Quốc Dân đã nhiều lần liên hệ, tạo điều kiện, đôn đốc và nhiều lần gởi thư yêu cầu trả nợ, gởi thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng ông T1, bà T2 không có thiện chí thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tại đơn khởi kiện ngày 24/7/2024, Ngân hàng Quốc D xác định ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 còn nợ Ngân hàng, tạm tính đến ngày 21/7/2024 tổng cộng là 4.825.029.425 đồng; bao gồm: Nợ gốc 4.297.049.928 đồng; lãi trên dư nợ gốc là 508.337.803 đồng; lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 7.461.588 đồng và lãi chậm trả lãi là 12.180.106 đồng.

Tổng số tiền ông T1, bà T2 đã trả cho Ngân hàng là 1.204.526.617 đồng. Tính đến ngày 30/5/2025, ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 còn nợ Ngân hàng Quốc D theo Hợp đồng cho vay nêu trên với tổng số tiền là 5.373.477.239 đồng. Bao gồm: Nợ gốc là 4.297.049.928 đồng, lãi trong hạn là 957.522.201 đồng; lãi quá hạn là 45.953.948 đồng và lãi chậm trả lãi là 72.951.163 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày 30/5/2025 tổng cộng là 5.373.477.239 đồng. Bao gồm: Nợ gốc là 4.297.049.928 đồng, lãi trong hạn là 957.522.201 đồng; lãi quá hạn là 45.953.948 đồng và lãi chậm trả lãi là 72.951.163 đồng.

Ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh tính từ ngày 30/5/2025 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi ông T1 và bà T2 trả dứt nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 không thanh toán nợ hoặc không thanh toán đủ nợ, thì Ngân hàng Quốc D được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 035/22/HĐTC-9312 ngày 06 tháng 06 năm 2022 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tây Ninh ngày 06/06/2022 như đã trình bày nêu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng Quốc Dân thì ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 có trách nhiệm thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Quốc D theo quy định.

Đồng thời yêu cầu ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 phải trả cho Ngân hàng Quốc D chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng.

Các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu của mình gồm: Đơn khởi kiện; Bản tự khai; Hồ sơ pháp lý của Ngân hàng: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy phép hoạt động, Điều lệ Ngân hàng, Giấy ủy quyền tham gia tố tụng số 4997 ngày 23/7/2024, Giấy ủy quyền số 950 ngày 08/4/2024, Quyết định số 777 ngày 15/3/2024, Hợp đồng thế chấp, Biên bản thoả thuận giá trị tài sản, Phụ lục hợp đồng cho vay, Hợp đồng cho vay, Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp, Bảng tính dư nợ, Phụ lục Hợp đồng cho vay, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Văn bản sửa đổi, bổ sung Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Giấy chứng nhận QSDĐ, Căn cước công dân + Chứng minh nhân dân của bị đơn, Giấy chứng nhận kết hôn + Sổ hộ khẩu (sao y) của bị đơn; Bảng tính dư nợ tính đến này 30/5/2025.

Bị đơn ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án; Thông báo mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ mà vẫn vắng mặt; do đó, Tòa quyết định đưa vụ án ra xét xử vắng mặt họ. Ông T1, bà T2 không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử và tại phiên Tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 156, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng hình sự; các Điều: 280, 298, 299, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015 và các Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều: 126, 127, 128, 175, khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ; đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nợ tổng cộng tính đến ngày xét xử là 5.373.477.239 đồng (bao gồm: Nợ gốc là 4.297.049.928 đồng, lãi trong hạn là 957.522.201 đồng; lãi quá hạn là 45.953.948 đồng và lãi chậm trả lãi là 72.951.163 đồng); buộc ông T1, bà T2 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng theo quy định.

Trường hợp ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 không thanh toán nợ hoặc không thanh toán đủ nợ, thì Ngân hàng Quốc Dân được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 035/22/HĐTC-9312 ngày 06 tháng 06 năm 2022, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/06/2022 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn có địa chỉ tại xã P, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Quốc D khởi kiện yêu cầu ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 trả số tiền tổng cộng tính đến ngày xét xử là 5.373.477.239 đồng (Bao gồm: Nợ gốc là 4.297.049.928 đồng, lãi trong hạn là 957.522.201 đồng; lãi quá hạn là 45.953.948 đồng và lãi chậm trả lãi là 72.951.163 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, yêu cầu ông T1 và bà T2 phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay, phụ lục hợp đồng và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi ông T1 và bà T2 trả dứt nợ cho nguyên đơn. Trường hợp ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 không thanh toán nợ hoặc không thanh toán đủ nợ, thì Ngân hàng Quốc D được quyền yêu cầu Cơ quan

Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 035/22/HĐTC-9312 ngày 06 tháng 06 năm 2022, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/06/2022 để thu hồi nợ.

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được có cơ sở xác định:

Ngày 21/3/2022, ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 đã ký hợp đồng vay số: 014/22//HĐCV-9312, Phụ lục hợp đồng cho vay số số 01/PLHĐ/014/22/HĐCV-9312 ngày 06/6/202, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/014/22/HĐCV-9312 ngày 21/03/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/PLKUNN/01/KUNN/014/22/HĐCV-9312 ngày 06/10/ 2023 với Ngân hàng Quốc D để vay số tiền 4.600.000.000 đồng với thời hạn vay, mục đích vay, phương thức vay và mức lãi suất trong hạn, quá hạn và các thoả thuận khác như nguyên đơn trình bày là đúng. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng Quốc D đã giải ngân cho ông T1, bà T2 đủ số tiền 4.600.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Lê Đình T1, bà Cao Thị T2 đã ký Hợp đồng thế chấp số: 035/22/HĐTC-9312 ngày 06/6/2022 tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Tây Ninh và Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/6/2022; để thế chấp Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1020, tờ bản đồ số 43, diện tích 1905,2m^2 (đất ở tại nông thôn: 400 m^2, đất trồng cây hàng năm khác 1505,2m^2), địa chỉ thửa đất: Ấp Chánh, xã Hiệp Thành, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA 080242, số vào sổ cấp GCN: CH01752, do Uỷ ban nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/03/2015, đã cập nhật gia hạn thời hạn sử dụng đất ngày 31/03/2021 và cập nhật chuyển nhượng sang tên ông Lê Đình T1 ngày 26/5/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 và bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi, nên khoản vay nêu trên của ông T1 và bà T2 đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/01/2024. Tổng số tiền ông T1, bà T2 đã trả cho nguyên đơn là 1.204.526.617 đồng. Tính đến ngày 30/5/2025, ông T1 và bà T2 còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc D với tổng số tiền là 5.373.477.239 đồng (Bao gồm: Nợ gốc là 4.297.049.928 đồng, lãi trong hạn là 957.522.201 đồng; lãi quá hạn là 45.953.948 đồng và lãi chậm trả lãi là 72.951.163 đồng) như nguyên đơn trình bày là đúng. Phía nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông T1 và bà T2 không có thiện chí trả nợ, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 đã được Toà án đã triệu tập hợp lệ đến Toà để giải quyết vụ kiện nhưng không đến và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh có liên quan đến vụ kiện. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ căn cứ theo các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và chứng cứ mà Tòa thu thập được theo quy định.

[2.3] Về lãi, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, phạt chậm trả lãi; xét thấy, số tiền lãi trong hạn, quá hạn và phạt chậm trả lãi theo yêu cầu của Ngân hàng Quốc D là đúng và phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Xét Hợp đồng thế chấp số: 035/22/HĐTC-9312 ngày 06/6/2022 tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Tây Ninh và Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/6/2022; căn cứ các Điều 317, 320 của Bộ luật dân sự 2015; xét thấy hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên là hợp pháp và phù hợp quy định của pháp luật.

[2.5] Xét tài sản, công trình tồn tại trên tài sản thế chấp; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2025, thể hiện trên đất không có công trình xây dựng trên đất, chỉ có 42 cây bưởi chưa ra trái. Quá trình tố tụng, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với cây trồng trên đất nên Tòa án không xem xét.

[2.6] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông T1 và bà T2 phải hoàn trả chi phí xem xét thẩm định với số tiền 6.000.000 đồng là phù hợp.

[2.7] Xét phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về nội dung vụ án là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.8] Từ những phân tích trên; Căn cứ vào các Điều 317, 320 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 7698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ 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; Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Cần buộc ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng tính đến ngày xét xử là là 5.373.477.239 đồng (Bao gồm: Nợ gốc là 4.297.049.928 đồng, lãi trong hạn là 957.522.201 đồng; lãi quá hạn là 45.953.948 đồng và lãi chậm trả lãi là 72.951.163 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông T1, bà T2 phải trả lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng vay cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay. Trong trường hợp ông T1, bà T2 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 280, 298, 299, 463, 466, 468, 317, 320 của Bộ luật dân sự 2015;

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

- Căn cứ vào Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 7698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ vào các Điều 6, 7a, 7b, 26, 30, 31 và 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc D về việc yêu cầu ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 trả số tiền nợ tổng cộng tính đến ngày xét xử là 5.373.477.239đ (năm tỉ ba trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi chín đồng).

[2.1] Buộc ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Quốc D số tiền nợ tổng cộng tính đến ngày 30/5/2025 là 5.373.477.239đ (năm tỉ ba trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi chín đồng).

Trong đó bao gồm: Nợ gốc là 4.297.049.928đ (bốn tỉ hai trăm chín mươi bảy triệu không trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm hai mươi tám đồng); lãi trong hạn là 957.522.201đ (chín trăm năm mươi bảy triệu năm trăm hai mươi hai nghìn hai trăm lẻ một đồng); lãi quá hạn là 45.953.948đ (bốn mươi lăm triệu chín trăm năm mươi ba nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng) và lãi chậm trả lãi là 72.951.163đ (bảy mươi hai triệu chín trăm năm mươi mốt nghìn một trăm sáu mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông T1 và bà T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[2.2] Buộc ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi phí tố tụng hợp lý là 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

Các mục 1, 2.1, 2.2 thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Trường hợp ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc D có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất diện tích 1905,2m^2 (đất ở tại nông thôn: 400 m^2, đất trồng cây hàng năm khác 1505,2m^2), thuộc thửa đất số 1020, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất:

Ấp Chánh, xã Hiệp Thành, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA 080242, số vào sổ cấp GCN: CH01752, do Uỷ ban nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/03/2015, đã cập nhật gia hạn thời hạn sử dụng đất ngày 31/03/2021 và cập nhật chuyển nhượng thay đổi sang ông Lê Đình T1 ngày 26/5/2022.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng Quốc D thì ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 có trách nhiệm thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Quốc D theo quy định.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm là 113.373.477đ (một trăm mười ba triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng) buộc ông Lê Đình T1 và bà Cao Thị T2 phải nộp.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Quốc D số tiền tạm ứng án phí là 56.412.514đ (năm mươi sáu triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm mười bốn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016460 ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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, 7a, 7b, 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 (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Củ Chi;
- CCTHADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Hà Thị Xuân Lan