TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1- ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **109**/2025/DS-ST
Ngày: 15/8/2025
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- TỈNH ĐỒNG NAI

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bảy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Chánh
Ông Nguyễn Văn Năm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Đồng Nai tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thúy Duyên - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 8 năm 2025 tại Toà án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 610/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXXST-DS ngày 04/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 321/2025/QĐST-DS ngày 25/7/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (E1);**

Địa chỉ: Tầng H, Văn phòng L1+16 Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Tp.HCM)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Chức vụ: Chủ tịch Công ty;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Văn Thái Bảo N - (Theo Giấy uỷ quyền số 75/2025/EIBA/UQ-CT ngày 05/6/2025).

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Vũ Hải Đ, sinh năm: 1988; Ông Bùi Văn Q, sinh năm: 1997;

Cùng địa chỉ: B P, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Tp.HCM)

2. Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Thuận H, sinh năm: 1985;**

Địa chỉ: B, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Nay là phường T - Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1994; (Theo Giấy ủy quyền số chứng thực: 103/2024, quyển số 01/2024-SCT/CK, ĐC ngày 26/5/2024).

Địa chỉ: B N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Nay là phường T - Đồng Nai)

2. Bà **Cao Thanh N1, sinh năm: 1995;**

Địa chỉ: K, khu phố T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Cùng địa chỉ hiện tại: 2A, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Lan A, sinh năm: 2001; (Theo Giấy ủy quyền số chứng thực: 104/2024, quyển số 01/2024-SCT/CK, ĐC ngày 26/5/2024). (Nay là phường B- Đồng Nai).

Địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Nay là phường T- Đồng Nai).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trương Minh T1, sinh năm 1933;
2/ Bà Trương Thị Thu H1, sinh năm 1959;
3/ Ông Trương Minh T2, sinh năm 1967;
4/ Ông Trương Minh C1, sinh năm 1976;
5/ Ông Trương Thanh N2, sinh năm 1980;
6/ Ông Trương Minh T3, sinh năm
7/Ông Trương Minh L, sinh năm
8/Trương Minh Trường, sinh năm 1972;
I, sinh năm 1973;
10/Đoàn Gia Bảo, sinh năm 2011;
11/ Trương Thị Thu C2, sinh năm 1999. Cùng địa chỉ: tổ E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (Nay là xã A - Đồng Nai***)***

(Ông Đ, ông T, bà A, có mặt tại phiên tòa; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông, bà: Tứ, H1, T2, C1, N2, T3, L, T5, T4, B, C2 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X có đại diện theo ủy quyền ông Vũ Hải Đ trình bày:

* Hợp đồng tín dụng số LAV210075649/1801 ngày 27/10/2021

Ngày 27/10/2021, ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 đã ký với E1 Hợp đồng tín dụng số LAV210075649/1801 số tiền 6.000.000.000 đồng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 01 Quyền sử dụng 528m^2 đất (thửa đất 303; tờ bản đồ 45) tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) để tích lũy. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, E1 đã giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 1801LDS210003765 ngày 27/10/2021, cụ thể:

- Số tiền vay 6.000.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 300 tháng; kể từ ngày: 27/10/2021 đến ngày 27/10/2046

- Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Số tiền được trả mỗi kỳ là 20.000.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 26/12/2021, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 27/10/2046, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay.

- Kỳ hạn trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 26. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 26/11/2021, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 27/10/2046.

- Lãi suất cho vay: 9% năm. Lãi suất cho vay cố định trong 12 tháng đầu, lãi suất cho vay từ tháng thứ 13 trở đi sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở do E1 công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + 2,3%/năm).

- Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm

* Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 ngày 07/12/2021

Ngày 07/12/2021, ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 đã ký với E1 Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 số tiền 1.000.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh mua bán yến sào các loại. Ngày 13/01/2023, ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 đã ký với E1 Hợp đồng tín dụng số LAV230003633/1801 số tiền 1.000.000.000 đồng (bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 ngày 07/12/2021) để bổ sung vốn kinh doanh mua bán yến sào các loại. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, E1 đã giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 1801LDS220005345 ngày 02/12/2022 cụ thể:

- Số tiền vay 1.000.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày: 02/12/2022 đến ngày 02/06/2023

- Kỳ hạn trả nợ gốc: trả một lần khi đáo hạn khoản vay.

- Kỳ hạn trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 26. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 26/01/2023, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 02/06/2023.

- Lãi suất cho vay: 11,5% năm. Lãi suất cho vay cố định trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Sau đó, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và = (bằng) lãi suất cơ sở do E1 công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + 2,4%/năm

- Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

* Thẻ tín dụng

Ngày 21/10/2021, ông Nguyễn Thuận H ký Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế với hạn mức tín dụng: 60.000.000 đồng. Căn cứ Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng trên E1 phát hành thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Thuận H, số thẻ 4041-52xx-xxx-9749.

*Tài sản thế chấp

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 đã thế chấp cho E1 tài sản là: Quyền sử dụng 528m^2 đất (thửa đất số 303; tờ bản đồ số 45) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là

xã A, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 330511 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/08/2014, số vào sổ cấp GCN: CS11568, cập nhật chủ sử dụng mới ngày 02/11/2021 theo các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 ký ngày 02/11/2021, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng: 009902, quyển số 13/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 02/11/2021.

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287PL01/2021/EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 ký ngày 07/12/2021, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng: 011463, quyển số 13/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 không thanh toán nợ đầy đủ theo lịch trả nợ cho E1 nên khoản vay chuyển nợ quá hạn. Kể từ khi khoản nợ quá hạn, E1 đã nhiều lần làm việc với ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 vẫn không thực hiện tất toán nợ cho E1.

Tính đến ngày 15/08/2025, ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 còn nợ E1 tổng số tiền 9.572.537.692 đồng (gồm nợ gốc 6.793.869.888 đồng, lãi phí là 2.778.667.804 đồng), cụ thể như sau:

Nợ theo các Hợp đồng tín dụng tổng cộng là 9.255.313.532 đồng (trong đó nợ gốc 6.739.779.457 đồng, lãi trong hạn 1.759.976.456 đồng, lãi quá hạn 516.638.296 đồng, lãi chậm trả lãi 238.919.323 đồng).

Nợ theo Thẻ tín dụng là 317.224.160 đồng (bao gồm: nợ gốc 54.090.431 đồng, nợ lãi , phí 263.133.729 đồng).

- Vợ chồng ông H, bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký nên E yêu cầu vợ chồng ông H, bà N1 phải có trách nhiệm trả nợ để đảm bảo quyền lợi cho E1.

- Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa khách hàng và E1 để bảo đảm cho khoản vay đều được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Do vậy, khách hàng phải có nghĩa vụ trả nợ cho E1, trường hợp không trả được nợ, E1 được quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số LAV210075649/1801 ngày 27/10/2021; Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 ngày 07/12/2021; Hợp đồng tín dụng số LAV230003633/1801 ngày 13/01/2023; Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 ký ngày 02/11/2021. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 02/11/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287PL01/2021/ EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 ký ngày 07/12/2021.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thuận H là ông Nguyễn Văn T và bà cao T6 đại diện của bà N1 là bà Nguyễn Nguyễn lan A đã được tống đạt (niêm yết) hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về việc cung cấp tài liệu chứng cứ, Giấy triệu tập, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải có lời trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông đồng ý thanh toán khoản nợ đối với hai Hợp đồng tín dụng và nợ thẻ tín dụng như Ngân hàng yêu cầu, mà ông Nguyễn Thuận H nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (E1), đề nghị Ngân hàng xem xét miễn tiền lãi và phí cho ông H.

Ông Nguyễn Lan A trình bày: Bà đồng ý thanh toán khoản nợ gốc đối với hai Hợp đồng tín dụng và nợ thẻ tín dụng như Ngân hàng yêu cầu, mà bà Cao Thanh N1 nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (E1), đề nghị Ngân hàng xem xét miễn tiền lãi và phí cho bà N1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Nai 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. Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai 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 và lời trình bày, tranh luận của đương sự tại phiên tòa hôm nay có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khở kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về tư cách tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần X khởi kiện ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền của khoản vay và thẻ tín dụng. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (Ngân hàng E1) là nguyên đơn, ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thị N3 là bị đơn. 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".

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ông Nguyễn Thuận H có địa chỉ thường trú và cư trú tại phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; bà Cao Thanh N1 không có địa chỉ thường trú, nhưng hiện đang sinh sống tại phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (nay là phường T- Đồng Nai). Căn cứ vào khoản 03 Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (Ngân hàng E1) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.3]. Về thủ tục tố tụng khác:

Bị đơn ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 có đại diện theo uỷ quyền của ông H là ông Nguyễn Văn T; đại diện theo ủy quyền của bà N1 là bà Nguyễn Lan A đã được tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định giữa Ngân hàng thương mại Cổ phần X (E1) với ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 có thoả thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 1801 – LAV210075649 ngày 27/10/2021. Số tiền vay là 6.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản, thửa đất số 303, tờ bàn số 45, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai để tích lũy. Thời hạn vay: 300 tháng. Lãi suất vay: 9%/năm trên cơ sở một năm là 365 ngày. Lãi suất cho vay được cố định trong 12 tháng đầu, lãi suất cho vay từ tháng thứ 13 trở đi sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng /lần và bằng lãi suất cơ sở do E1 công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh (cộng (+) 2,3%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền 6.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 vào ngày 27/10/2021.

- Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 ngày 07/12/2021; Hợp đồng tín dụng số LAV230003633/1801 ngày 03/01/2023. Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh yến sào các loại. Thời hạn vay: 300 tháng. Lãi suất vay: 11,5%/năm trên cơ sở một năm là 365 ngày. Lãi suất cho vay được cố định trong 3 tháng đầu, lãi suất cho vay từ tháng thứ 13 trở đi sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng /lần và bằng lãi suất cơ sở do E1 công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh (cộng (+) 2,4%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 vào ngày 02/12/2022.

- Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế. Số tiền cấp hạn mức thẻ tín dụng là 60.000.000 đồng. Loại thẻ Visa Gold. Thời hạn hiệu lực đến tháng 10/2024, lãi suất, phí theo Biểu phí phát hành và sử dụng thẻ tín dụng của E1.

Quá trình vay vốn ông H, bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho E1, tính đến ngày 15/08/2025, ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 còn nợ E1 tổng số tiền

9.572.537.692 đồng (gồm nợ gốc 6.793.869.888 đồng, lãi phí là 2.778.667.804 đồng), cụ thể như sau:

Nợ theo các hợp đồng tín dụng tổng cộng là 9.255.313.532 đồng (trong đó nợ gốc 6.739.779.457 đồng, lãi trong hạn 1.759.976.456 đồng, lãi quá hạn 516.638.296 đồng, lãi chậm trả lãi 238.919.323 đồng).

Nợ Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/10/2021 là 317.224.160 đồng (bao gồm: nợ gốc 54.090.431 đồng, nợ lãi, phí 263.133.729 đồng).

Xét thấy, các Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên tự nguyện ký kết có hiệu lực pháp luật, các chứng cứ Ngân hàng cung cấp là hợp pháp, thể hiện ông H, bà N1 đã vay tiền và cũng đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thuận H là ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Cao Thanh N1 là bà Nguyễn Lan A biết nhưng ông H, bà N1, ông T và bà Lan A vắng mặt không có lý do cũng không có ý kiến phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của E1.

Tại Biên bản xác minh ngày 02/8/2023 của Tòa án đối với Công an phường Q cho biết: ông Nguyễn Thuận H, sinh năm 1985 có đăng ký hộ khẩu thường trú và hiện đang sinh sống tại địa chỉ: B, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, bà Cao Thanh N1, sinh năm 1995, không có có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhưng hiện đang sinh sống tại địa chỉ B, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Nay là phường T- Đồng Nai)

Tại Biên bản xác minh ngày 02/11/2023 bà Cao Thanh N1, sinh năm 1995, có đăng ký thường trú tại địa chỉ: K, khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B), nhưng hiện đang sinh sống tại địa chỉ: B, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Nay là phường T- Đồng Nai).

Từ đó cho thấy ông H, bà N1 đã từ bỏ việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì các lý do trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần X, buộc ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 thanh toán cho Ngân hàng thương mại Cổ phần X tổng cộng đến ngày 15/08/2025 là **9.572.537.692 đồng** (gồm nợ gốc 6.793.869.888 đồng, lãi phí là 2.778.667.804 đồng) , cụ thể như sau:

Nợ theo các Hợp đồng tín dụng số LAV210075649/1801 ngày 27/10/2021, Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 ngày 07/12/2021, Hợp đồng tín dụng số LAV230003633/1801 ngày 13/01/2023 tổng cộng là 9.255.313.532 đồng (trong đó nợ gốc 6.739.779.457 đồng, lãi trong hạn 1.759.976.456 đồng, lãi quá hạn 516.638.296 đồng, lãi chậm trả lãi 238.919.323 đồng).

Nợ theo Thẻ tín dụng là 317.224.160 đồng (bao gồm: nợ gốc 54.090.431 đồng, nợ lãi, phí 263.133.729 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày 16/8/2025 đối với Hợp đồng tín dụng số 1801 - LAV210075649 ngày 27/10/2021; Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 ngày 07/12/2021, Hợp đồng tín dụng số LAV230003633/1801 ngày 13/01/2023 và Giấy đề

nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/10/2021, ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 thương mại Cổ phần X thì lãi suất mà ông H, bà N1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại Cổ phần X theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng thương mại Cổ phần X.

* Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X:

Để đảm bảo cho khoản vay đối với Hợp đồng tín dụng số: 1801-LAV210075649 ngày 27/10/2021 để vay số tiền vay là 6.000.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 ngày 07/12/2021, Hợp đồng tín dụng số LAV230003633/1801 ngày 13/01/2023 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, ông H và bà N1 đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 ngày 02/11/2021, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng: 009902, quyển số 13/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 02/11/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287PL01/2021/ EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 ký ngày 07/12/2021, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai, số công chứng: 011463, quyển số 13/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2021 thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có diện tích là 528m^2, tại thửa số 303, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm và đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BV330511 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/8/2014 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 02/11/2021 cho ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2025 tại thửa số 303, tờ bản đồ số 45, địa chỉ xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai thể hiện trên phần đất thế chấp có 02 (hai) nhà cấp bốn;

- Căn nhà thứ nhất: kết cấu xây dựng tường gạch, trần la phông, nền lát gạch caramic, phía ngoài hông nhà phần hiên được lợp tol khoảng 100m^2, hai bên có tường rào cao khoảng 2,5 m, phía trên có lưới B40, diện tích căn nhà khoảng 120 m^2…

- Căn nhà thư hai: có kết cấu móng cột gạch, nền lát gạch caramic, cửa sắt kính, nhà bếp, nhà vệ sinh, phía trước nhà nền đổ bê tông, trên được lợp tol khoảng 20m2… do ông Trương Minh T5 quản lý và sử dụng. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho biết tài sản đảm bảo trên không thay đổi so với thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp.

Xét thấy, việc thế chấp tài sản đảm bảo khoản giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có diện tích là 528m^2, tại thửa số 303, tờ bản đồ số 45 địa chỉ tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai

trong trường hợp ông H, bà N1 không có khả năng thanh toán số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng thương mại Cổ Phần X.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 phải chịu 14.437.000 đồng (Mười bốn triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng)**.** Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng cho phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 14.437.000 đồng (Mười bốn triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng)**.** Vì vậy, ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X 14.437.000 đồng (Mười bốn triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng)

[4] Về án phí dân sự: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 117.572.538 đồng(Một trăm mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi tám đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 57.399.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn đồng).Theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007550 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hoà: tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 157, 158 , 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, 117, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật Tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Áp dụng 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;

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đối với bị đơn ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1.

- Buộc ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 thanh toán cho Ngân hàng thương mại Cổ phần X tổng cộng đến ngày 15/08/2025 là **9.572.537.692** đồng (gồm nợ gốc **6.793.869.888** đồng, lãi phí là **2.778.667.804** đồng), cụ thể như sau:

Nợ theo các Hợp đồng tín dụng số LAV210075649/1801 ngày 27/10/2021, Hợp đồng tín dụng số LAV210090705/1801 ngày 07/12/2021, Hợp đồng tín dụng số LAV230003633/1801 ngày 13/01/2023 tổng cộng là **9.255.313.532 đồng** (gồm nợ gốc 6.739.779.457 đồng, lãi trong hạn 1.759.976.456 đồng, lãi quá hạn 516.638.296 đồng, lãi chậm trả lãi 238.919.323 đồng).

Nợ Thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/10/2021 là 317.224.160 đồng (bao gồm: nợ gốc 54.090.431 đồng, nợ lãi, phí 263.133.729 đồng)

Trong trường hợp ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 không trả nợ cho Ngân hàng thương mại Cổ phần X hoặc trả không đầy đủ thì phải chịu biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật đối với Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 330511 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/08/2014, cập nhật chủ sử dụng mới ngày 02/11/2021 cho ông Nguyễn Thuận H và bà Cao Thanh N1 tại thửa số 303, tờ bản đồ số 45, có diện tích là 528m^2, tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 ngày 02/11/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287PL01/2021/ EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 ngày 07/12/2021 mà hai bên đã ký kết để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo phát mãi không đủ thanh toán nợ thì ông Nguyễn Thuận H bà Cao Thanh N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X cho đến khi trả nợ xong.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 16/08/2025, ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại Cổ phần X thì lãi suất mà ông H, bà N1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại Cổ phần X theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng thương mại Cổ phần X.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại Cổ phần X 14.437.000 đồng (Mười bốn triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Thuận H, bà Cao Thanh N1 phải chịu 117.572.538 đồng (Một trăm mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi tám đồng).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại Cổ phần X số tiền 57.399.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007550 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

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: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Bảy

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai
- VKSND khu vực 1-Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1-Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.