

**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: **11/2025/KDTM-ST**
Ngày: 29-7-2025
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 - ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Tam;

Bà Vương Thị Khánh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Phương Anh – 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: Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 11/2025/TLST-KDTM ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2025/QĐST-KDTM ngày 29/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2025/QĐST-DS ngày 09/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X

Địa chỉ trụ sở: Tầng H, Văn phòng số L – 01-11+16 Tòa nhà V, số G L, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Xuân L**, sinh năm 1986;

Đại chỉ liên lạc: Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1988;

Địa chỉ: B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai)

(Bà L có mặt, ông H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Xuân L trình bày:

Ông Nguyễn Thế H có quan hệ vay vốn tại (sau đây viết tắt là ngân hàng), theo Hợp đồng tín dụng số: LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H và Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đồng Nai, cụ thể: Số tiền cấp tín dụng: 4.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán xe ô tô, xe gắn máy đã qua sử dụng. Phương thức cho vay: Hạn mức. Thời gian hạn mức: 12 tháng. Lãi suất vay: 11,3%/năm, lãi suất này cố định trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, sau đó lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở do Eximbank công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) 2,2%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Từ ngày 12/01/2021 đến 06/02/2022, Eximbank đã thực hiện giải ngân cho khách hàng 6 lần, tổng số tiền giải ngân là: 9.000.000.000 đồng. Hiện khách hàng đã tắt toán các khoản vay này, do đó ngân hàng không có yêu cầu tranh chấp đối với các khoản vay đã được tắt toán.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các khoản vay ông H vẫn chưa trả nợ cho ngân hàng theo các giấy đề nghị giải ngân và khế ước nhận nợ với tổng số tiền 4.500.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ số 1801LDS220005060 ngày 16/11/2022: 1.000.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1801LDS220005086 ngày 17/11/2022: 1.000.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1801LDS220005189 ngày 23/11/2022: 1.500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1801LDS220005226 ngày 24/11/2022: 1.000.000.000 đồng.

Toàn bộ số tiền vay tại Hợp đồng tín dụng nêu trên được đảm bảo bằng tài sản của ông Nguyễn Thế H là Quyền sử dụng 672m² đất (TĐ số 81, TĐĐ 12) tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, 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 CS 323273 do Sở Tài nguyên và môi trường, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/08/2019, số vào sổ cấp GCN: CS 09890 được cập nhật sang tên trang tư cho ông Nguyễn Thế H ngày 25/11/2021. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền 335/EIB.DN-TDCN/TC/202; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B ngày 30/11/2021.

Từ ngày 20/12/2022 đến nay, ông Nguyễn Thế H đã thanh toán cho Ngân hàng 839.602.703 đồng tiền lãi vay, 0 đồng tiền dư nợ gốc.

Kể từ ngày 20/02/2025, ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng và toàn bộ khoản vay đã được chuyển thành nợ quá hạn.

1. Nay Ngân hàng TMCP X yêu cầu ông Nguyễn Thế H phải thực hiện nghĩa vụ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/7/2025 là: 4.954.088.771 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm năm mươi tư triệu không trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi một đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc phải trả là: 4.500.000.000 đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn là: 274.381.480 đồng; Số tiền nợ lãi quá hạn là: 171.413.013 đồng; Số tiền phạt chậm trả lãi là: 8.294.278 đồng.

Yêu cầu ông H tiếp tục trả khoản lãi, phí phát sinh kể từ ngày 30/7/2025 cho đến khi ông Nguyễn Thế H thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng.

2. Trường hợp, ông Nguyễn Thế H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền 335/EIB.DN-TDCN/TC/202; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B ngày 30/11/2021 để thu hồi nợ vay. Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 672m² đất (TĐ số 81, TĐ 12) tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, 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 CS 323273 do Sở Tài nguyên và môi trường, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/08/2019, được cập nhật sang tên trang tư cho ông Nguyễn Thế H ngày 25/11/2021.

Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông Nguyễn Thế H vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ.

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định.

Bị đơn ông Nguyễn Thế H vắng mặt và không có lời khai tại Tòa án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X, buộc bị đơn ông Nguyễn Thế H phải trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền đến ngày 29/7/2025 là: 4.954.088.771 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm năm mươi tư triệu không trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi một đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc phải trả là: 4.500.000.000 đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn là: 274.381.480 đồng; Số tiền nợ lãi quá hạn là: 171.413.013 đồng; Số tiền phạt chậm trả lãi là: 8.294.278 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thế H phải thanh toán toàn bộ các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí phạt phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số:

LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 và các khế ước nhận nợ từ ngày 30/7/2025 đến thời điểm trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp, ông Nguyễn Thế H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ vay.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì ông Nguyễn Thế H vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Nguyễn Thế H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 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 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thế H thực hiện nghĩa vụ trả nợ thanh toán tiền nợ gốc và lãi tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định Ngân hàng TMCP X là nguyên đơn, ông Nguyễn Thế H là bị đơn. Căn cứ khoản 3, 14, 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tại Biên bản xác minh ngày 24/4/2025, Công an phường T cung cấp thông tin, ông Nguyễn Thế H hiện đang sinh sống tại địa chỉ: B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai Căn cứ khoản 1 Điều 28; Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

[1.3] Về việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Thế H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm a, b khoản 1 điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP X yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thế H phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền vay tính đến ngày 29/7/2025 là: 4.954.088.771 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm năm mươi tư triệu không trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm bảy một đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc phải trả là: 4.500.000.000 đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn là: 274.381.480 đồng; Số tiền nợ lãi quá hạn là: 171.413.013 đồng; Số tiền phạt chậm trả lãi là: 8.294.278 đồng.

[2.1] Về yêu cầu nợ gốc: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 và các Khế ước nhận nợ số 1801LDS220005060 ngày 16/11/2022; số 1801LDS220005086 ngày 17/11/2022; số 1801LDS220005189 ngày 23/11/2022; số 1801LDS220005226 ngày 24/11/2022, giữa Ngân hàng TMCP X và ông Nguyễn Thế H, nhận thấy: Vào các ngày 16/11/2022, 17/11/2022, 23/11/2022 và 24/11/2022, ông Nguyễn Thế H có vay của Ngân hàng TMCP X tổng số tiền 4.500.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán xe ô tô, xe gắn máy đã qua sử dụng. Phương thức cho vay: Hạn mức. Thời gian hạn mức: 12 tháng. Trong quá trình vay vốn, đến nay ông H đã trả được cho ngân hàng 839.602.703 đồng tiền lãi vay, và chưa trả khoản tiền dư nợ gốc nào.

Kể từ ngày 20/02/2025, ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và toàn bộ khoản vay đã được chuyển thành nợ quá hạn.

Xét thấy, bị đơn ông Nguyễn Thế H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc cũng như nợ lãi đối với Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng số: LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 và các khế ước nhận nợ. Do đó, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X buộc bị đơn ông Nguyễn Thế H phải thanh toán số nợ gốc 4.500.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu về tiền lãi:

Tại Hợp đồng tín dụng số: LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 và các khế ước nhận nợ các bên thỏa thuận: Lãi suất cho vay: 11,3%/năm. Lãi suất này cố định trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, sau đó lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở do Eximbank công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) 2,2%/năm, Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất trên số tiền lãi chậm trả là 10%/ năm trên số tiền lãi chậm trả. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản nợ đã chuyển quá hạn từ ngày 20/02/2025.

Theo Điều 7 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 quy định: *1. Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất. 2. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất.* Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định: *Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.* Xét thấy, việc thỏa thuận lãi của các bên là tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Thế H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X buộc ông Nguyễn Thế H phải thanh toán số tiền tính đến ngày 29/7/2025 là 4.954.088.771 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm năm mươi tư triệu không trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm bảy một đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc phải trả là: 4.500.000.000 đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn là: 274.381.480 đồng; Số tiền nợ lãi quá hạn là: 171.413.013 đồng; Số tiền phạt chậm trả lãi là: 8.294.278 đồng và yêu cầu ông Nguyễn Thế H tiếp tục trả toàn bộ các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí phạt phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 và các Khế ước nhận nợ số 1801LDS220005060 ngày 16/11/2022; số 1801LDS220005086 ngày 17/11/2022; số 1801LDS220005189 ngày 23/11/2022; số 1801LDS220005226 ngày 24/11/2022 từ ngày 30/7/2025 đến thời điểm trả hết nợ cho ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

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

Tại mục 9.1 Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số: LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 các bên thỏa thuận: *Để đảm bảo cho khoản nợ vay, Khách hàng và (hoặc) Bên bảo đảm cam kết thế chấp, cầm cố tài sản (gọi chung là tài sản bảo đảm) cho Eximbank là: Quyền sử dụng 672,0m² đất (thửa đất số 81, tờ bản đồ số 12) tọa lạc tại phường H, thành phố B, 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 CS 323273 do Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/08/2019; Được cập nhật chủ sử dụng mới ngày 25/11/2021; Số sổ vào cấp GCN: CS 09890; Chủ sử dụng ông Nguyễn Thế H. Tại Mục 6.1 của Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 các bên thỏa thuận Trường hợp khách hàng không trả được một phần hoặc toàn bộ nợ gốc và (hoặc) lãi đúng hạn hoặc khách hàng vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc các thỏa thuận, đề nghị khác giữa Eximbank và Khách hàng, Eximbank được quyền xử lý tài sản đảm bảo theo (các) Hợp đồng bảo đảm được quy định tại Điều 9 Hợp đồng này;.*

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nhận thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 323273 ngày 15/8/2019 cho bà Nguyễn Thị Ngọc X, ngày 26/9/2019 được cập nhật sang tên cho ông Mai Phú P, đến ngày 25/11/2021 được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thế H. Hiện nay, toàn bộ thửa đất là đất trống, do ông Nguyễn Thế H quản lý sử dụng. Nguyên đơn, bị đơn xác định tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với khi thế chấp cho Ngân hàng TMCP X.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP X với ông Nguyễn Thế H là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định: *Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật này.* Khoản 2 Điều 299 Bộ luật dân sự quy

định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là khi: *Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận*. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X về việc trường hợp ông Nguyễn Thế H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS 323273 ngày 15/8/2019 cho bà Nguyễn Thị Ngọc X, ngày 26/9/2019 được cập nhật sang tên cho ông Mai Phú P, đến ngày 25/11/2021 được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thế H là có cơ sở chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Thế H đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì ông Nguyễn Thế H vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Thế H phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Thế H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.954.088 đồng ($112.000.000đ + 0.1\% \times 954.088.771đ$). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tại phiên tòa về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39, 68, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 169, 180, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 299, 320, 324, 357 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 7, 8, 13 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.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 X đối với bị đơn ông Nguyễn Thế H về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Nguyễn Thế H phải trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền tính đến ngày 29/7/2025 là 4.954.088.771 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm năm mươi tư triệu không trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi một đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc phải trả là: 4.500.000.000 đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn là: 274.381.480 đồng; Số tiền nợ lãi quá hạn là: 171.413.013 đồng; Số tiền phạt chậm trả lãi là: 8.294.278 đồng.

Ông Nguyễn Thế H phải tiếp tục trả khoản lãi, phạt phát sinh từ ngày 30/7/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: LAV210088751/1801 ngày 29/11/2021 và các Khế ước nhận nợ số 1801LDS220005060 ngày 16/11/2022; số 1801LDS220005086 ngày 17/11/2022; số 1801LDS220005189 ngày 23/11/2022; số 1801LDS220005226 ngày 24/11/2022 từ ngày 30/7/2025 đến thời điểm trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Thế H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 323273 ngày 15/8/2019 cho bà Nguyễn Thị Ngọc X, ngày 26/9/2019 được cập nhật sang tên cho ông Mai Phú P, đến ngày 25/11/2021 được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thế H. Theo Hợp đồng thế chấp số 335/EIB.ĐN-TDCN/TC/2021 giữa Ngân hàng TMCP X với ông Nguyễn Thế H, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B ngày 30/11/2021.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Thế H đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì ông Nguyễn Thế H vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thế H có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Thế H phải chịu 112.954.088 đồng (Một trăm mười hai triệu chín trăm năm mươi tư ngàn không trăm tám mươi tám đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 56.293.570 đồng (năm mươi sáu triệu hai trăm chín mươi ba ngàn năm trăm bảy mươi đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005399 ngày 03/01/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, 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: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhàn