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: 47/2025/DS - ST
Ngày: 21 - 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 Trần Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Tam

2. Ông Huỳnh Phi Hổ

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Hồng Uyên San – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai: Bà Nguyễn Thị Đông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai mở phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 1017/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2025/QĐXX-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 1817/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B.

Trụ sở tại: Tòa nhà H, N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thảo L (theo giấy ủy quyền tham gia tố tụng số 276/25/BVBank/UQ-QL & THN ngày 07/3/2025).

Địa chỉ liên lạc: Trung tâm B – 504 L, phường G, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1990;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ thường trú: Thôn H, xã C, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Cùng địa chỉ tạm trú: Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Bà L có đơn xin vắng mặt, ông V, bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B do ông Lê Thương T1 đại diện theo ủy quyền trình bày**:*

Ngân hàng TMCP B có ký với ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị H Hợp đồng tín dụng số: 0432100040300 ngày 05/01/2022; Hợp đồng tín dụng số: 0432200004500 ngày 26/01/2022. Theo đó, BV B1 cho vay với nội dung chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 0432100040300 ngày 05/01/2022:

+ Hạn mức tín dụng: 4.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng);

+ Mục đích vay: Mua bất động sản để ở,

+ Thời hạn vay: 300 tháng;

+ Lãi suất cho vay: 12,5%/năm cố định 3 tháng đầu. Điều chỉnh lãi suất định kỳ: 3 tháng/lần với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của BV B1 theo từng thời kỳ + biên độ 3,99%/năm

Hợp đồng tín dụng số: 0432200004500 ngày 26/01/2022:

+ Hạn mức tín dụng: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng);

+ Mục đích vay: Mua nội thất phục vụ nhu cầu gia đình;

+ Thời hạn vay: 12 tháng;

+ Lãi suất cho vay: 11%/năm cố định 3 tháng đầu. Điều chỉnh lãi suất định kỳ: 3 tháng/lần với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của BV B1 theo từng thời kỳ + biên độ 3,99%/năm.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị H đã ký với Ngân hàng TMCP B hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432100040400 ngày 21/01/2022 số công chứng: 001132 do Văn phòng C chứng nhận.

Tài sản thế chấp là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 6753, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã A, huyện 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 phát hành DB 004843, số vào sổ cấp GCN CS 19868 do Sở TN&MT Tỉnh Đ cấp ngày 17/03/2021.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 6754, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã A, huyện 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 phát hành DB 004842, số vào số cấp GCN CS 19869 do Sở TN&MT Tỉnh Đ cấp ngày 17/03/2021.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 6755, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã A, huyện 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 phát hành DB 004846, số vào số cấp GCN CS 19871 do Sở TN&MT Tỉnh Đ cấp ngày 17/03/2021.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 6756, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã A, huyện 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 phát hành DB 004847, số vào số cấp GCN CS 19870 do Sở TN&MT Tỉnh Đ cấp ngày 17/03/2021.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 6757, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã A, huyện 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 phát hành DB 004844, số vào số cấp GCN CS 19873 do Sở TN&MT Tỉnh Đ cấp ngày 17/03/2021.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 6758, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã A, huyện 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 phát hành DB 004845, số vào số cấp GCN CS 19872 do Sở TN&MT Tỉnh Đ cấp ngày 17/03/2021.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 6759, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã A, huyện 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 phát hành DB 004902, số vào số cấp GCN CS 19875 do Sở TN&MT Tỉnh Đ cấp ngày 17/03/2021.

Tài sản bảo đảm đã được yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh T2 ngày 22/01/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H không trả nợ đầy đủ, đúng hạn cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ, đốc thúc khách hàng thanh toán nhưng đến nay ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn

Thị H vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký với Ngân hàng.

Tổng số tiền ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H còn nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 21/7/2025 là 6.972.733.317 đồng (Sáu tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm mười bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 4.880.029.807 đồng, nợ lãi là 2.092.703.510 đồng, cụ thể từng hợp đồng tín dụng như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số: 0432100040300 ngày 05/01/2022: tổng nợ: 5.515.893.678 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.880.029.807 đồng, nợ lãi là 1.635.863.871đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 0432200004500 ngày 26/01/2022: 1.456.839.639 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi là 456.839.639 đồng.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai phát biểu quan điểm:

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 được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền 6.972.733.317 đồng (Sáu tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm mười bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 4.880.029.807 đồng, nợ lãi là 2.092.703.510 đồng, cụ thể từng hợp đồng tín dụng như sau: Hợp đồng tín dụng số: 0432100040300 ngày 05/01/2022: tổng nợ: 5.515.893.678 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.880.029.807 đồng, nợ lãi là 1.635.863.871đồng; Hợp đồng tín dụng số: 0432200004500 ngày 26/01/2022: 1.456.839.639 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi là 456.839.639 đồng. Theo hợp đồng cho vay các bên đã ký kết là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ trên đề nghị phát mãi tài sản bị đơn đã thế chấp để đảm bảo thi hành án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H

vay tiền của Ngân hàng TMCP B với mục đích tiêu dùng cá nhân. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai).

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H đầy đủ, tuy nhiên ông V, bà H vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Việc trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ để chứng minh bảo vệ quyền lợi của mình vừa là quyền, vừa là nghĩa vụ của đương sự nhưng do ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H cố tình không đến Tòa làm việc, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì mặc nhiên ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H thừa nhận là có vay tiền của Ngân hàng theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Tòa án chỉ có thể căn cứ trên lời trình bày và các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án.

[3.2] Xét, yêu cầu của Ngân hàng TMCP B về việc buộc ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm tính đến ngày 21/7/2025 là 6.972.733.317 đồng (Sáu tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm mười bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 4.880.029.807 đồng, nợ lãi là 2.092.703.510 đồng, cụ thể theo Hợp đồng tín dụng số: 0432100040300 ngày 05/01/2022: tổng nợ: 5.515.893.678 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.880.029.807 đồng, nợ lãi là 1.635.863.871đồng; Hợp đồng tín dụng số: 0432200004500 ngày 26/01/2022: 1.456.839.639 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi là 456.839.639 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 22/7/2025 cho đến khi hết nợ , thì thấy:

[3.3] Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân ngày 05/01/2022 và ngày 26/01/2022; Giấy nhận nợ thể hiện ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H đã nhận đủ số tiền đã vay; Phiếu yêu cầu đăng kí thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tính đến ngày 21/7/2025, ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền là 6.972.733.317 đồng (Sáu tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm mười bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 4.880.029.807 đồng, nợ lãi là 2.092.703.510 đồng, cụ thể theo Hợp đồng tín dụng số: 0432100040300 ngày 05/01/2022, tổng nợ: 5.515.893.678 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.880.029.807 đồng, nợ lãi là 1.635.863.871đồng; Hợp đồng tín dụng số: 0432200004500 ngày 26/01/2022, tổng nợ 1.456.839.639 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi là 456.839.639 đồng. Số tiền trên đến nay ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H không thanh toán là vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Do vậy yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H phải trả số tiền

nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP B, buộc ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền là 6.972.733.317 đồng (Sáu tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm mười bảy đồng).

[3.5] Về yêu cầu đưa tài sản thế chấp vào đảm bảo thi hành án nếu bị đơn không thanh toán được nợ. Nhận thấy:

Để đảm bảo cho khoản nợ vay, ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H đã dùng tài sản đảm bảo thế chấp là các quyền sử dụng đất sau:

1. Thửa đất 6753, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004843 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho bà Cao Thị P, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V;

2. Thửa đất số 6754, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004842 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho ông Cao Anh D, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432100040400 ngày 21/01/2022;

3. Thửa đất số 6755, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004846 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho bà Cao Thị P, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432100040400 ngày 21/01/2022 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432100040400 ngày 21/01/2022;

4. Thửa đất số 6756, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004847 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho bà Cao Thị Tuyết N, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V;

5. Thửa đất số 6757, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004844 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho bà Cao Thị P, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V;

6. Thửa đất số 6758, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004845 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho ông Cao An R, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V;

7. Thửa đất số 6759, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004902 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho ông Cao Anh D1, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V.

Sau khi lập hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính còn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông Nguyễn Đức V quản lý. Do vậy, xét thấy hợp đồng thế chấp tài sản trên giữa Ngân hàng với ông V, bà H là có hiệu lực pháp luật vì tài sản thế chấp đã qua công chứng thế chấp tại Văn phòng C, số công chứng 001132, quyển số 14/2022/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 21/01/2022. Phiếu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T2.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc nếu bị đơn ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu dùng tài sản thế chấp trên để đảm bảo thi hành án.

[4] Về chi phí tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 10.000.000đồng chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B được chấp nhận, nên ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP B chi phí thu thập tài liệu chứng cứ là 10.000.000đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP B được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Điều 280, Điều 463, Điều 466, Điều 470, Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;
-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B đối với ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Buộc bà ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền tạm tính đến ngày 21/7/2025 là

6.972.733.317 đồng (Sáu tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm mười bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 4.880.029.807 đồng, nợ lãi là 2.092.703.510 đồng, cụ thể theo Hợp đồng tín dụng số: 0432100040300 ngày 05/01/2022, tổng nợ: 5.515.893.678 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.880.029.807 đồng, nợ lãi là 1.635.863.871đồng; Hợp đồng tín dụng số: 0432200004500 ngày 26/01/2022, tổng nợ 1.456.839.639 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi là 456.839.639 đồng.

- Kể từ ngày 22/7/2025, ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H còn phải chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0432100040300 ngày 05/01/2022 và Hợp đồng tín dụng số 0432200004500 ngày 26/01/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

- Trường hợp ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H không thanh toán được khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa các thửa đất sau:

1. Thửa đất 6753, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004843 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho bà Cao Thị P, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V;

2. Thửa đất số 6754, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004842 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho ông Cao Anh D, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432100040400 ngày 21/01/2022;

3. Thửa đất số 6755, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004846 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho bà Cao Thị P, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432100040400 ngày 21/01/2022 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432100040400 ngày 21/01/2022;

4. Thửa đất số 6756, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004847 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho bà Cao Thị Tuyết N, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V;

5. Thửa đất số 6757, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004844 do

Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho bà Cao Thị P, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V;

6. Thửa đất số 6758, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004845 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho ông Cao An R, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V;

7. Thửa đất số 6759, tờ bản đồ số 3, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ 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 DB 004902 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/3/2021 cho ông Cao Anh D1, cập nhập biến động ngày 13/01/2022 cho ông Nguyễn Đức V.

Tất cả các thửa đất trên đều thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432100040400 ngày 21/01/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp đã qua công chứng thế chấp tại Văn phòng C, số công chứng 001132, quyển số 14/2022/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 21/01/2022. Phiếu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T2.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000đồng.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị H phải chịu 114.972.733 đồng (Một trăm mười bốn triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.865.000đồng (Năm mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0006547 ngày 29/1/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Đồng Nai).

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự (2);
- VKSND KV1 –Đồng Nai (2);
- THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

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