TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2025/DS-ST
Ngày 18-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một *tham gia phiên tòa*: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 810/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ trụ sở: Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số H T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Quỳnh N, bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Lê Anh P; cùng địa chỉ liên hệ: Số H T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 08/7/2024). Vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Chu Thị X, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Số B, đường H, Tổ F, Khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S (sau đây gọi tắt là S1) và bà Chu Thị X đã ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

a) Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX ngày 07/07/2023:

Ngày 07/07/2023, bà Chu Thị X đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S với nội dung chính như sau:

- Số tiền vay: 2.560.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng).
- Mục đích vay: Vay mua bất động sản tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.
- Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 11/7/2053. Ngày giải ngân là ngày 11/7/2023.
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 11.79%/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

S1 đã giải ngân, bà Chu Thị X đã nhận nợ số tiền 2.560.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 000009630079 của ông Hà Văn Q mở tại S1 -Đ, theo Ủy nhiệm chi ngày 10/07/2023.

b) Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX ngày 27/07/2023:

Ngày 27/07/2023, bà Chu Thị X đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S với nội dung chính như sau:

- Số tiền vay: 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).
- Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.
- Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 28/7/2053. Ngày giải ngân là ngày 28/7/2023.
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10.5%/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

S1 đã giải ngân, bà Chu Thị X đã nhận nợ số tiền 1.250.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 0909696440 của ông Bùi Đặng Hiển V mở tại S1 -Đ, theo Ủy nhiệm chi ngày 28/07/2023.

c) Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX ngày 31/10/2023:

Ngày 31/10/2023, bà Chu Thị X đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX kèm Phụ lục hợp đồng cho vay số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX/PL01 với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S với nội dung chính như sau:

- Số tiền vay: 760.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu đồng).
- Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.
- Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 01/11/2053. Ngày giải ngân là ngày 01/11/2023.
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8.99%/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

S1 đã giải ngân, bà Chu Thị X đã nhận nợ số tiền 760.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 16161616116 của ông Nguyễn Ngọc T mở tại Ngân hàng T1 – C, theo Ủy nhiệm chi ngày 01/11/2023.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866711, số vào sổ cấp GCN: CS05068/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866715, số vào sổ cấp GCN: CS05073/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866712, số vào sổ cấp GCN: CS05070/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866716, số vào sổ cấp GCN: CS05074/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866713, số vào sổ cấp GCN: CS05071/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866714, số vào sổ cấp GCN: CS05072/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

* Việc thế chấp đã được bà Chu Thị X và Ngân hàng TMCP Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2318700136/HDTC/HMD-CTX ngày 14/07/2023, số công chứng: 5241 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866727, số vào sổ cấp GCN: CS05084/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

Tài sản 8: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866726, số vào sổ cấp GCN: CS05083/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

Tài sản 9: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866725, số vào sổ cấp GCN: CS05082/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

* Việc thế chấp đã được bà Chu Thị X và Ngân hàng TMCP Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2320700030/HDTC/HMD-CTX/1 ngày 27/07/2023, số công chứng: 5536 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Tài sản 10: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866721, số vào sổ cấp GCN: CS05078/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 11: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866720, số vào sổ cấp GCN: CS05077/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

* Việc thế chấp đã được bà Chu Thị X và Ngân hàng TMCP Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2329800219/HDTC/HMD-CTX/1 ngày 31/10/2023, số công chứng: 7797 quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Quá trình đôn đốc thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nói trên, bà Chu Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho S1 kể từ tháng 10/2023. S1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Chu Thị X trả nợ nhưng vẫn không thực hiện theo yêu cầu của S1, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

* Tính đến ngày 18/06/2025, bà Chu Thị X đã trả S1 số tiền 70.552.857 đồng nợ gốc; 231.805.343 đồng nợ lãi.

* Tính đến ngày 18/06/2025, bà Chu Thị X còn nợ S1 số tiền sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX ngày 07/07/2023, gồm: Nợ gốc: 2.517.328.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.561.287 đồng; Nợ lãi quá hạn: 456.461.314 đồng. Tổng: 2.975.350.601 đồng.

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX ngày 27/07/2023, gồm. Nợ gốc: 1.228.645.143 đồng; Nợ lãi trong hạn: 762.342 đồng; Nợ lãi quá hạn: 212.856.423 đồng. Tổng: 1.442.263.908 đồng.

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX kèm Phụ lục hợp đồng cho vay số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX/PL01 ngày 31/10/2023,

gồm. Nợ gốc: 753.474.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.393.518 đồng. Nợ lãi quá hạn: 110.224.134 đồng. Tổng: 869.091.652 đồng.

Tổng cộng số tiền nợ của 03 hợp đồng là 5.286.706.161 đồng, gồm: Nợ gốc: 4.499.447.143 đồng. Nợ lãi trong hạn: 7.717.147 đồng. Nợ lãi quá hạn: 779.541.871 đồng.

Như vậy, tại thời điểm hiện nay bà Chu Thị X đồng thời bên bảo đảm đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với S1 theo các Hợp đồng, văn bản đã ký với S1.

Yêu cầu Tòa án giải quyết: Ngân hàng TMCP Đ đề nghị Tòa án nhân dân thành Phố Thủ Dầu Một giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc bà Chu Thị X thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX ngày 07/07/2023, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX ngày 27/07/2023, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX kèm Phụ lục hợp đồng cho vay số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX/PL01 ngày 31/10/2023, tổng số tiền nợ tính đến ngày 18/6/2025 là 5.286.706.161 đồng, gồm: Nợ gốc: 4.499.447.143 đồng. Nợ lãi trong hạn: 7.717.147 đồng. Nợ lãi quá hạn: 779.541.871 đồng.

2. Buộc bà Chu Thị X thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX ngày 07/07/2023, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX ngày 27/07/2023, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX kèm Phụ lục hợp đồng cho vay số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX/PL01 ngày 31/10/2023 kể từ ngày 19/6/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu bà Chu Thị X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ. Tài sản bảo đảm là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866711, số vào sổ cấp GCN: CS05068/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866715, số vào sổ cấp GCN: CS05073/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866712, số vào sổ cấp GCN: CS05070/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866716, số vào sổ cấp GCN: CS05074/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866713, số vào sổ cấp GCN: CS05071/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866714, số vào sổ cấp GCN: CS05072/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866727, số vào sổ cấp GCN: CS05084/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

Tài sản 8: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866726, số vào sổ cấp GCN: CS05083/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

Tài sản 9: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866725, số vào sổ cấp GCN: CS05082/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

Tài sản 10: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866721, số vào sổ cấp GCN: CS05078/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Tài sản 11: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866720, số vào sổ cấp GCN: CS05077/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì bà Chu Thị X vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Điều lệ Ngân hàng, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh, Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh, Văn bản uỷ quyền, Đơn đề nghị vay vốn, Hợp đồng cho vay từng lần ngày 07/7/2023, Thoả thuận ba bên về việc giải ngân tạm khoá/phong toả ngày 07/7/2023, Hợp đồng cho vay từng lần ngày 27/7/2023, Phụ lục 1, Hợp đồng cho vay từng lần ngày 31/10/2023, Phụ lục hợp đồng cho vay ngày 31/10/2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/7/2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/7/2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/10/2023, Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/7/2023, P1 yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2023, P1 yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2023, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Uỷ nhiệm chi, Văn bản cam kết.

2. Bị đơn bà Chu Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà Chu Thị X.

Bị đơn bà Chu Thị X không giao nộp tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn bà Chu Thị X vắng mặt không có lý do.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

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:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Ngày 01 tháng 8 năm 2024, Ngân hàng TMCP Đ có đơn khởi kiện yêu cầu bà Chu Thị X phải trả số tiền vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[1.2]. Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Chu Thị X, đây là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại thời điểm thụ lý, bị đơn bà Chu Thị X đang cư trú tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về việc tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Đối với bị đơn quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh địa chỉ của bị đơn, thực hiện việc tống đạt, niêm yết công khai và tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn đều vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với hợp đồng tín dụng:

[2.1.1]. Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX ngày 07/07/2023:

Ngày 07/07/2023, bà Chu Thị X đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S với nội dung:

- Số tiền vay: 2.560.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng).

- Mục đích vay: Vay mua bất động sản tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 11/7/2053. Ngày giải ngân là ngày 11/7/2023.

Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân, bà Chu Thị X đã nhận nợ số tiền 2.560.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 000009630079 của ông Hà Văn Q mở tại Ngân hàng TMCP Đ, theo Ủy nhiệm chi ngày 10/07/2023.

[2.1.2]. Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX ngày 27/07/2023:

Ngày 27/07/2023, bà Chu Thị X đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S với nội dung:

- Số tiền vay: 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 28/7/2053. Ngày giải ngân là ngày 28/7/2023.

Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân, bà Chu Thị X đã nhận nợ số tiền 1.250.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 0909696440 của ông Bùi Đặng Hiển V mở tại Ngân hàng TMCP Đ, theo Ủy nhiệm chi ngày 28/07/2023.

[2.1.3]. Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX ngày 31/10/2023:

Ngày 31/10/2023, bà Chu Thị X đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX kèm Phụ lục hợp đồng cho vay số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX/PL01 với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S với nội dung:

- Số tiền vay: 760.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu đồng).

- Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 01/11/2053. Ngày giải ngân là ngày 01/11/2023.

Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân, bà Chu Thị X đã nhận nợ số tiền 760.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 16161616116 của ông Nguyễn Ngọc T mở tại Ngân hàng T1 – C, theo Ủy nhiệm chi ngày 01/11/2023.

[2.2]. Xét thấy, các thỏa thuận của đương sự trong hợp đồng tín dụng; phụ lục hợp đồng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định của pháp luật nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết. Do đó, hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Qúa trình thực hiện hợp đồng, bà Chu Thị X đã vi phạm thời hạn trả nợ, các khoản tiền vay đã quá thời hạn trả nợ. Do bà Chu Thị X vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Đ có đơn khởi kiện. Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng cho bà Chu Thị X nhưng bà X không tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến, phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ. Xem như bà X đã từ bỏ quyền chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S đã thực hiện việc giải ngân số tiền vay cho bà Chu Thị X theo các hợp đồng tín dụng, uỷ nhiệm chi. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Chu Thị X vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu bà Chu Thị X phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày 18/6/2025, tổng cộng là 5.286.706.161 đồng, gồm: Nợ gốc: 4.499.447.143

đồng. Nợ lãi trong hạn: 7.717.147 đồng. Nợ lãi quá hạn: 779.541.871 đồng. Tiền lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết nợ là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[2.3]. Đối với tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay của bà Chu Thị X đối với Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX ngày 07/07/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX ngày 27/07/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX kèm Phụ lục hợp đồng cho vay số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX/PL01 ngày 31/10/2023. Khi ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S, bà Chu Thị X có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866711, số vào sổ cấp GCN: CS05068/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866715, số vào sổ cấp GCN: CS05073/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866712, số vào sổ cấp GCN: CS05070/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866716, số vào sổ cấp GCN: CS05074/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866713, số vào sổ cấp GCN: CS05071/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866714, số vào sổ cấp GCN: CS05072/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2318700136/HDTC/HMD-CTX ngày 14/07/2023, số công chứng: 5241 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866727, số vào sổ cấp GCN: CS05084/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866726, số vào sổ cấp GCN: CS05083/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866725, số vào sổ cấp GCN: CS05082/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2320700030/HDTC/HMD-CTX/1 ngày 27/07/2023, số công chứng: 5536 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866721, số vào sổ cấp GCN: CS05078/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866720, số vào sổ cấp GCN: CS05077/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2329800219/HDTC/HMD-CTX/1 ngày 31/10/2023, số công chứng: 7797 quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về

bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, nên phát sinh hiệu lực. Trường hợp, bà Chu Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ thì bà Chu Thị X phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết nợ.

[2.4]. Trường hợp bà Chu Thị X trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Chu Thị X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn bà Chu Thị X về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận nên bị đơn bà Chu Thị X phải chịu số tiền 3.000.000 đồng để lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

- Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự): Ngân hàng TMCP Đ phải chịu toàn bộ số tiền 3.729.000 đồng.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận nên bị đơn bà Chu Thị X phải chịu toàn bộ án phí đối với số tiền nguyên đơn được chấp nhận, tương đương án phí là 113.286.706 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 227, 228, 238, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn bà Chu Thị X về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1 Buộc bà Chu Thị X có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ vay tính đến ngày 18/6/2025 là 5.286.706.161 đồng, gồm: Nợ gốc: 4.499.447.143 đồng. Nợ lãi trong hạn: 7.717.147 đồng. Nợ lãi quá hạn: 779.541.871 đồng.

Bà Chu Thị X có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ tiền lãi, phí phát sinh kể từ ngày 19/6/2025 trở đi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số REF2318700136/HDTD/HMD-CTX ngày 07/07/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2320700030/HDTD/HMD-CTX ngày 27/07/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX ngày 31/10/2023 kèm Phụ lục hợp đồng cho vay số REF2329800219/HDTD/HMD-CTX/PL01 ngày 31/10/2023 cho đến khi trả hết nợ.

1.2. Trường hợp, bà Chu Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866711, số vào sổ cấp GCN: CS05068/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866715, số vào sổ cấp GCN: CS05073/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866712, số vào sổ cấp GCN: CS05070/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866716, số vào sổ cấp GCN: CS05074/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK

866713, số vào sổ cấp GCN: CS05071/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866714, số vào sổ cấp GCN: CS05072/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2318700136/HDTC/HMD-CTX ngày 14/07/2023, số công chứng: 5241 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866727, số vào sổ cấp GCN: CS05084/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866726, số vào sổ cấp GCN: CS05083/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866725, số vào sổ cấp GCN: CS05082/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2320700030/HDTC/HMD-CTX/1 ngày 27/07/2023, số công chứng: 5536 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866721, số vào sổ cấp GCN: CS05078/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866720, số vào sổ cấp GCN: CS05077/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2329800219/HDTC/HMD-CTX/1 ngày 31/10/2023, số công chứng: 7797 quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ, bà Chu Thị X phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết nợ.

1.3. Trường hợp bà Chu Thị X trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân Hàng TMCP Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Chu Thị X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866711, số vào sổ cấp GCN: CS05068/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866715, số vào sổ cấp GCN: CS05073/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866712, số vào sổ cấp GCN: CS05070/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866716, số vào sổ cấp GCN: CS05074/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866713, số vào sổ cấp GCN: CS05071/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866714, số vào sổ cấp GCN: CS05072/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 12/07/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866727, số vào sổ cấp GCN: CS05084/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866726, số vào sổ cấp GCN: CS05083/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866725, số vào sổ cấp GCN: CS05082/ĐSTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023 cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866721, số vào sổ cấp GCN: CS05078/CNTT do Sở tài nguyên và môi

trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 866720, số vào sổ cấp GCN: CS05077/CNTT do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/05/2023. Ngày 10/10/2023 cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X

2. Về chi phí tố tụng:

2.1 Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Chu Thị X phải chịu số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ.

2.2. Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự): Ngân hàng TMCP Đ phải chịu toàn bộ số tiền 3.729.000 đồng (ba triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Chu Thị X phải chịu án phí là 113.286.706 đồng (một trăm mười ba triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm lẽ sáu đồng).

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 56.367.000 đồng (năm mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0003009, ngày 30/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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, 7 và 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
-VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Minh Nga

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Minh N1