TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày: 21/01/2025
"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 BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tám

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Thiều Thị Phi Loan

Bà Huỳnh Thị Kim Kiên

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đoàn Thị Phương Anh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Biên Hoà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 795/2023/TLST – DS ngày 23 tháng 07 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 423/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ trụ sở chính : P, phường B, Quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: khu phố 9, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu Phúc T1 – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1.

Ông Trần Hữu Phúc T1 ủy quyền cho ông Tăng Phước T2 - Nhân viên phát triển kinh doanh (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2025)

- Bị đơn: Ông Trần Quang T3, sinh năm 1987;

Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Tổ 18, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T2 có đơn xin xét xử vắng mặt, ông T3 và bà L vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L có vay của Ngân hàng TMCP Đ như sau:

Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0036/1323 ngày 07/6/2023: Số tiền vay 2.200.000.000 đồng; lãi suất cho vay trong hạn 12 tháng đầu tiên là 10%/năm; lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở (là lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng cao nhất, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đ được công bố tại website: www.d.com.vn) + biên độ (4%/năm); lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn; Thời hạn vay là 300 tháng; mục đích vay: hoàn vốn mua bất động sản thửa đất số 230, tờ bản đồ 125 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0041/1323 ngày 26/7/2023: Số tiền vay 2.500.000.000 đồng; Lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất áp dụng cho 03 tháng đầu tiên là 12%/năm được điều chỉnh định kỳ 03 tháng /lần vào ngày 27; lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở (là lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng cao nhất, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đ được công bố tại website: www.d.com.vn) + biên độ 3,5%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn; Thời hạn vay là 240 tháng; mục đích vay: hoàn vốn mua bất động sản thửa đất số 888, tờ bản đồ 23 thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Về biện pháp bảo đảm: Ông T3, bà L thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ tài sản là:

Bất động sản tại thửa 1096 tờ bản đồ 23 thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/5/2018 cho ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L theo Hợp đồng thế chấp số K0047/TC23 ngày 07/6/2023 được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định.

Bất động sản tại thửa 950 tờ bản đồ 23 thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước do HYPERLINK \l "link"\o "Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước"Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/8/2019, cập nhật sang tên ông Trần Quang T3 ngày 12/8/2022, theo Hợp đồng thế chấp số K0052/TC23 ngày 26/7/2023 được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định.

Do ông T3, bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên từ ngày 04/01/2024, Ngân hàng TMCP Đ đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Quá trình vay, ông T3, bà L đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán như sau:

Đối với khoản vay tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0041/1323 ngày 26/7/2023, bị đơn đã thanh toán được 106.628.436 đồng (trong đó nợ gốc là 31.260.000 đồng, lãi trong hạn: 75.308.121 đồng, lãi quá hạn: 81.460 đồng);

Đối với khoản vay tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0036/1323 ngày 07/6/2023: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã tất toán hết khoản nợ và xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 1096, TBĐ số 23, địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước nên nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền gốc và lãi tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0036/1323 ngày 07/06/2023 và yêu cầu phát mãi tài sản đối với thửa đất số 1096, TBĐ số: 23, địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

1. Buộc ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số nợ còn thiếu của hợp đồng tín dụng dài hạn số K0041/1323 ngày 26/7/20223 (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn) tính đến ngày 21/01/2025 là 2.826.992.934 đồng (Bằng chữ: hai tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu chín trăm chín mươi hai nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/01/2025 đến ngày ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số: K.0041/1323 ngày 26/07/2023.

2. Nếu ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L không thực hiện theo yêu cầu trên thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ, chi tiết như sau: Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 950, TBĐ số: 23, địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CR589430, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 20971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/08/2019 cho chủ sở hữu là ông Trần Quang T3 theo Hợp đồng thế chấp số K.0052/TC23 ngày 26/07/2023 đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

3. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L tại Ngân hàng TMCP Đ thì ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L vắng mặt nên không có lời trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L về việc yêu cầu trả gốc và lãi đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0036/1323 ngày 07/06/2023 và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất số 1096, tờ bản đồ số 23, tại KP1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L về việc yêu cầu trả gốc và lãi đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0041/1323 ngày 26/07/2023 và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất số 950, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: KP1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Bị đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L (có địa chỉ cư trú tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai) trả ngay cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu của Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0041/1323 ngày 26/7/20223 nên xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thủ tục tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L đã được Tòa án tống đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo thụ lý, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập bị đơn đến Tòa án để làm việc. Tuy nhiên, bị đơn không có mặt, không gửi văn bản ý kiến và không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án.

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền nợ vay và các khoản lãi:

Xét Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0041/1323 ngày 26/7/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự, Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối

với các bên.

Theo lời khai và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: sau khi ký hợp đồng tín dụng, ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L đã rút vốn vay vào ngày 27/7/2023 với tổng số tiền là 2.500,000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) 23 tại bằng hình thức chuyển khoản; mục đích sử dụng vốn vay: Hoàn vốn mua bất động sản thửa đất số 888 tờ bản đồ số 23 tại thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước; Thời hạn cho vay: 240 tháng (từ 28/7/2023 đến 24/7/2043); ngày giải ngân: 27/7/2023; Lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất áp dụng cho 03 tháng đầu tiên là 12%/năm được điều chỉnh định kỳ 03 tháng /lần vào ngày 27; lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở (là lãi suất huy động tiết kiện cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng cao nhất, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đ được công bố tại website: www.d.com.vn) + biên độ 3,5%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T3, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu lãi suất quá hạn và lãi suất phạt chậm trả đã cam kết tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Đối chiếu với Bảng tính lãi hồ sơ vay khách hàng từ ngày 27/7/2023 đến ngày 21/01/2025 đối với ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L thể hiện: Tính đến ngày 21/01/2025, ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L đã trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 106.628.436 đồng (trong đó nợ gốc là 31.260.000 đồng, lãi trong hạn: 75.308.121 đồng, lãi quá hạn: 60.315 đồng), còn nợ Ngân hàng TMCP Đ số tiền 2.826.992.934 đồng (trong đó nợ gốc là 2.468.740.000 đồng, lãi trong hạn 342.806.791 đồng, lãi quá hạn: 15.446.143 đồng).

Do đó, việc Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu ông T3 và bà L trả số tiền nợ gốc và các khoản tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, cần buộc ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L thanh toán một lần toàn bộ số tiền nợ còn thiếu của hợp đồng tín dụng dài hạn số K0041/1323 ngày 26/7/2023 (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn) tính đến ngày 21/01/2025 là 2.826.992.934 đồng (Bằng chữ: hai tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu chín trăm chín mươi hai nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 22/01/2025 đến ngày ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số: K.0041/1323 ngày 26/07/2023.

2.2 Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0052/TC23 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu V công chứng vào ngày 26/7/2023, được Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Quang T3 ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, có hình thức phù hợp quy định pháp luật. Tài sản thế chấp là bất động sản tại thửa 950 tờ bản đồ 23 thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 589430 ngày 05/8/2019, cập nhật sang tên ông Trần Quang T3 ngày 12/8/2022 là tài sản riêng, hợp pháp của ông Trần Quang T3, được đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Phước vào ngày 26/7/2023. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0052/TC23 được công chứng vào ngày 26/7/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Trần Quang T3 có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành với các bên.

Tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0052/TC23 được công chứng vào ngày 26/7/2023 quy định: "Ngân hàng có quyền xử lý TSĐB khi xảy ra một trong các sự kiện sau:

a. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các văn bản thỏa thuận cấp tín dụng mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ…"

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2024 thể hiện: thửa đất số 950, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 175 tờ bản đồ 16 theo bản đồ địa chính thị trấn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 27/7/2024) tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước; hiện trạng phần đất thế chấp này là đất trống, không có công trình, tài sản gì trên đất, không có ai sinh sống trên đất.

Do đó, trường hợp ông T3 và bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông T3 và bà L đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ trên của ông T3 và bà L thì ông T3 và bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ. Yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo là có cơ sở chấp nhận.

2.3. Đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0036/1323 ngày 07/06/2023, do bị đơn đã tất toán xong nên Ngân hàng đã xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 1096, TBĐ số 23, địa chỉ: KP1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Ngày 11/12/2024, nguyên đơn có Đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền gốc và lãi tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0036/1323 ngày 07/06/2023 và yêu cầu phát mãi tài sản đối với thửa đất số 1096 tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 155, 157 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L phải nộp 3.975.000 đồng (Ba triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên ông ông T3, bà Kim L1 phải hoàn lại số tiền này cho Ngân hàng TMCP Đ.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ

nên ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L phải chịu số tiền 72.000.000 đ + (2% x 826.992.934) = 88.539.858 đồng (Tám mươi tám triệu năm trăm ba mươi chín nghìn tám trăm năm mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 155, Điều 157, Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 351, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010; Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết 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; Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại tòa án nhân dân; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L thanh toán số tiền gốc và lãi tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0036/1323 ngày 07/06/2023 và yêu cầu phát mãi tài sản đối với thửa đất số 1096 tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L thanh toán một lần toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Đ tạm tính đến ngày 21/01/2025 là 2.826.992.934 đồng (Bằng chữ: hai tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu chín trăm chín mươi hai nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng), trong đó: dư nợ gốc là 2.468.740.000 đồng, lãi trong hạn 342.806.791 đồng, lãi quá hạn: 15.446.143 đồng.

Ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tiền lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số K0041/1323 ngày 26/7/2023 kể từ ngày 22/01/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán

khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thi hành bản án kê biên phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số K.0052/TC23 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thu V chứng thực ngày 26/7/2023; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện H- tỉnh Bình Phước ngày 26/7/2023 để thu hồi nợ theo quy định. Tài sản đảm bảo cụ thể như sau: bất động sản tại thửa đất số 950 tờ bản đồ 23 tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 589430 ngày 05/8/2019, cập nhật thay đổi lần thứ nhất ngày 02/12/2021, cập nhật thay đổi lần thứ hai ngày 12/8/2022 cho ông Trần Quang T3 (nay là thửa đất số 175 tờ bản đồ 16 theo bản đồ địa chính thị trấn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 27/7/2024)

Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L tại Ngân hàng TMCP Đ thì ông T3, bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

2. Về chi phí tố tụng: ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L phải hoàn trả số tiền 3.975.000 đồng (Ba triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

3. Về Án phí: ông Trần Quang T3 và bà Lê Thị Thanh L phải nộp 88.539.858 đồng (Tám mươi tám triệu năm trăm ba mươi chín nghìn tám trăm năm mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 56.396.507 đ (Năm mươi sáu triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm lẻ bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 0004726 ngày 13 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo 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, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa;
- Chi cục thi hành án dân sự TP. Biên Hòa;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Thị Tám