TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 100/2025/DS – ST.
Ngày: 12-6- 2025.
V/V tranh chấp hợp đồng tín dụng,

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hồ Sĩ Tiến

2. Ông Đặng Song Hoàn

- *Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Thu Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa*: Bà Trần Thùy L - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 547/2023/TLST- DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2025/QĐXX-ST ngày 23-4-2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2025/QĐHPT-ST ngày 12-5-2025, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ: Số G T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H, chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn H1, chức vụ Phó giám đốc Ngân hàng TMCP S, chi nhánh V (theo văn bản ủy quyền số 406.1/2023/VBUQ-SHB ngày 19-7-2023).

Người được ủy quyền lại: Bà Phan Thu H2, chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP S. (có mặt)

Địa chỉ: Số A Khu T đường N, Phường G, thành phố V.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quỳnh L1, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: số H T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Viết T, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1983(vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S, bà Phan Thu H2 trình bày:

Ngày 23-5-2018, Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là S1) chi nhánh V và ông Nguyễn Quỳnh L1 đã ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 77/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.130800, được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-77/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ngày 29-5-2018, chi tiết như sau :

- Số tiền vay theo hợp đồng: 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.
- Số tiền giải ngân : 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.
- Thời hạn vay : 300 tháng (từ 29-5-2018 đến ngày 29-5-2043)
- Mục đích sử dụng vốn vay : Thanh toán tiền mua nhà đất.
- Lịch trả nợ gốc: Ngày 25 hàng tháng
- Lịch trả nợ lãi: Ngày 25 hàng tháng

Lãi suất vay được quy định như sau:

- Lãi suất trong hạn là **09 %/**năm cố định trong 12 tháng đầu .
- Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ 1 lần, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau cao nhất của S1 tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là **3,8 %/1 năm**.
- Lãi suất chậm trả lãi bằng 50% lãi suất vay trong hạn và không quá 10%/1 năm.
- Lãi suất quá hạn gốc: 150% lãi suất cho vay trong hạn

Ngày 21-02-2019, Ngân hàng TMCP S chi nhánh V và ông Nguyễn Quỳnh L1 đã ký kết Phụ lục hợp đồng tín dụng trung dài hạn số : PL01-77/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 sửa đổi bổ sung nội dung khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 77/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.130800.

Tính từ ngày 29-5-2018 đến ngày 24-02-2022, ông Nguyễn Quỳnh L1 đã trả cho S1 các khoản sau:

- Nợ gốc : 1.192.320.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn : 1.491.542.611 đồng
- Nợ lãi quá hạn : 3.608.455 đồng
- Nợ lãi phạt chậm trả lãi : 10.667.484 đồng
- Phí thu hồi lãi suất ưu đãi (S1 thu vào ngày 26-9-2019): 19.110.000 đồng
- Tổng cộng : 2.717.248.550 đồng

Ông Nguyễn Quỳnh L1 bắt đầu phát sinh nợ quá hạn từ ngày 25-6-2018, từ ngày 25-02-2022 đến nay ông L1 chưa thanh toán tiếp nợ cho S1.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các tài sản sau đây:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị M, chi tiết như sau:

- Tài sản 1: Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 19, diện tích 622,3m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29-01-2019, tọa lạc tại phường P, thi xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .

- Tài sản 2: Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 19, diện tích 645,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976107 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .

- Tài sản 3: Thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích: 527,5 m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019,tọa lạc tại phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Tài sản 4: Thửa đất số 442, tờ bản đồ số 19, diện tích: 701,6 m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976177, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Tài sản 5: Thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích: 501,4 m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976178, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Các tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 38/2019/HĐTC-BTB/SHB.130800 ngày 21-02-2019 được ký giữa Ngân hàng TMCP S chi nhánh V (bên nhận thế chấp) và ông Nguyễn Viết T ,bà Nguyễn Thị M (bên thế chấp) và ông Nguyễn Quỳnh L1 (bên được đảm bảo) tại Văn phòng C, số công chứng: 275, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P ngày 22-02-2019.

Ngày 11-7-2024, UBND Thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 3345/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị M đang sử dụng đất tại phường P để thực hiện dự án: Tuyến thoát nước chính dọc Quốc lộ E, thị xã P (dự án thành phần số 02) phường P (Đ). Theo Quyết định số 3345/QĐ-UBND ngày 11-7- 2024 nêu trên thì một số Bất động sản đang thế chấp cho các khoản vay của bị đơn đã bị thu hồi một phần diện tích. Cụ thể như sau:

Stt	**Thông tin bất động sản**	**Diện tích thế chấp ban đầu (ĐVT: m^2)**	**Diện tích đất bị thu hồi theo QĐ số: 3345/QĐ-UBND ngày 11/7/2024**	**Diện tích còn lại**
1	Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 19 Giấy chứng	622,3 m^2 đất	135,8 m^2 đất	386.5 m^2 đất

	nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976106	nông nghiệp	nông nghiệp	nông nghiệp
2	Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 19 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976107	645,3 m^2 đất nông nghiệp	158,6m^2đất nông nghiệp	486,7 m^2 đất nông nghiệp
3	Thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976178	501,4 m^2 đất nông nghiệp	140,8m^2đất nông nghiệp	360,6 m^2 đất nông nghiệp

Đối với những phần diện tích đất bị thu hồi nêu trên, Ủy ban nhân dân thị xã P đã thực hiện chế độ chi trả tiền nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Quỳnh L1 trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số nợ còn nợ (bao gồm: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, nợ lãi phạt chậm trả lãi) tạm tính đến ngày 12-6-2025 là:

- Nợ gốc : 3.272.680.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn : 2.001.997.800 đồng
- Nợ lãi quá hạn gốc 50% : 65.375.996 đồng
- Nợ lãi chậm trả lãi : 267.809.510 đồng

Tổng cộng : 5.607.863.306 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Nếu ông Nguyễn Quỳnh L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì SHB được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

2. Bị đơn- ông Nguyễn Quỳnh L1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị M trong suốt quá trình tố tụng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì.

3.Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

3.1.Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình.Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đương sự có mặt tại phiên tòa chấp hành tốt các quy định pháp luật tố tụng, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

3.2.Về nội dung: Ông Nguyễn Quỳnh L1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S là có cơ sở.

Về tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm được ký kết đúng quy định pháp luật nên có giá trị bảo đảm cho việc thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng cấp tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.Trường hợp ông Nguyễn Quỳnh L1 không trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm.Từ những nhận định nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và cam kết không còn chứng cứ nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

[1.1].Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng TMCP S khởi kiện“ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với ông Nguyễn Quỳnh L1, ông L1 có nơi cư trú tại thành phố V nên xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2]. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bị đơn - ông Nguyễn Quỳnh L1 cung cấp địa chỉ tại số B B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị M, cung cấp địa chỉ số A đường B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tống đạt giấy triệu tập hợp lệ yêu cầu ông L1, ông T và bà M đến Tòa để giải quyết vụ án, hòa giải, xét xử nhưng ông L1, ông T và bà M vẫn vắng mặt nhiều lần không có lý do chính đáng.

Theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng Tòa án, phải có mặt theo giấy triệu tập và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, việc bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án làm việc được coi là đã từ bỏ quyền lợi của mình về việc được nêu quan điểm, ý kiến và cung cấp chứng cứ chứng minh. Theo Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa chỉ căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp cũng như các tài liệu mà Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

2. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ gốc:

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 77/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ngày 23-5-2018 được ký giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Quỳnh L1. Ngày 29-5-2018, Ngân hàng TMCP S đã giải ngân cho ông Nguyễn Quỳnh L1 bằng Khế ước nhận nợ số 01-77/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng. Thời hạn vay là 300 tháng (từ 29-5-2018 đến ngày 29-5-2043). Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua nhà đất. Ông Nguyễn Quỳnh L1 đã nhận đủ tiền.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Quỳnh L1 trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

[2.2].Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 29-5-2018 đến ngày 24-02-2022, ông Nguyễn Quỳnh L1 đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền 2.717.248.550 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.192.320.000đồng; Nợ lãi trong hạn 1.491.542.611đồng; Nợ lãi quá hạn 3.608.455đồng; Nợ lãi phạt chậm trả lãi 10.667.484 đồng; Phí thu hồi lãi suất ưu đãi (S1 thu vào ngày 26-9-2019): 19.110.000 đồng. Sau đó, ông L1 đã vi phạm cam kết của hợp đồng là không thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền gốc và lãi còn lại, dẫn tới nợ quá hạn từ ngày 25-02-2022 cho đến ngày 12-6-2025.

[2.3]. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 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 pháp luật". Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất cho vay là từ 9%/năm, được điều chỉnh khi có thay đổi theo thông báo của S1 trong từng thời kỳ và lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn trên số nợ gốc thực tế chưa thanh toán. Xét thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng trên không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2015Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực.

- Đối với tiền lãi chậm trả lãi: Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định của pháp luật thường là 50% lãi suất giới hạn (không quá 10%/năm) của khoản tiền chậm trả.

[2.4]. Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Quỳnh L1 đều vắng mặt, không có lý do. Mặc dù, không có ý kiến của ông L1 nhưng có đủ chứng cứ khẳng định ông L1 có ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 77/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ngày 23-5-2018 vay tiền của Ngân hàng TMCP S.

Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S1) được chấp nhận. Cần buộc ông Nguyễn Quỳnh L1 trả toàn bộ tổng số tiền tạm tính đến ngày 12-6-2025 là 5.607.863.306 (Năm tỷ, sáu trăm lẻ bảy triệu, tám trăm sáu mươi ba ngàn, ba trăm lẻ sáu) đồng (trong đó: Nợ gốc: 3.272.680.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 2.001.997.800đồng; Nợ lãi quá hạn gốc 50%: 65.375.996 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 267.809.510 đồng) cho S1 theo

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 77/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ngày 23-5-2018.

Theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11-01-2019. Kể từ ngày 13-6-2025, ông L1 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.5]. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 38/2019/HĐTC-BTB/SHB.130800 ký ngày 21-02-2019 được ký giữa Ngân hàng TMCP S chi nhánh V (bên nhận thế chấp) và ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị M (bên thế chấp) và ông Nguyễn Quỳnh L1 (bên được đảm bảo) tại Văn phòng C , số công chứng: 275, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD. Đối tượng thế chấp là :

- Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 19, diện tích 622,3m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29-01-2019, tọa lạc tại phường P, thi xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .
- Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 19, diện tích 645,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976107 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu .
- Thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích: 527,5 m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019,tọa lạc tại phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thửa đất số 442, tờ bản đồ số 19, diện tích: 701,6 m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976177, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích: 501,4 m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976178, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Toàn bộ tài sản trên đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 22-02-2019, số thứ tự 4685.

Xét các bên đương sự ký vào hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối hay ép buộc nào. Hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013Nghị định số 163/2006/NĐ-CP29-12-2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP22-02-2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo

quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, ngày 11-7-2024, Ủy ban nhân dân Thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 3345/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị M đang sử dụng đất tại phường P để thực hiện dự án: Tuyến thoát nước chính dọc Quốc lộ E, thị xã P (dự án thành phần số 02) phường P (Đ). Theo Quyết định số 3345/QĐ-UBND ký ngày 11-7- 2024 nêu trên thì một số Bất động sản đang thế chấp cho các khoản vay của bị đơn nêu trên đã bị thu hồi một phần diện tích. Cụ thể như sau:

Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 19 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đấtCP 976106, diện tích đất thu hồi 135,8m^2, diện tích đất còn lại là 386,5m^2;

Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 19 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CP 976107,diện tích đất thu hồi 158,6m^2, diện tích đất còn lại là 486,7m^2;

Thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đấtCP 976178, diện tích đất thu hồi 140,8 m^2, diện tích đất còn lại là 360,6 m^2.

[3].Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4].Về chi phí thẩm định: Tổng là 6.000.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S được chấp nhận nên ông L1 phải chịu. Ngân hàng TMCP S đã tạm ứng nên ông L1 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên cho Ngân hàng.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S được chấp nhận nên ông L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S v/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" với ông Nguyễn Quỳnh L1.

Áp dụng các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Buộc ông Nguyễn Quỳnh L1 trả toàn bộ tổng số tiền tạm tính đến ngày 12-6-2025 là 5.607.863.306 (Năm tỷ, sáu trăm lẻ bảy triệu, tám trăm sáu mươi ba ngàn, ba trăm lẻ sáu) đồng (trong đó: Nợ gốc: 3.272.680.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 2.001.997.800đồng; Nợ lãi quá hạn gốc 50%: 65.375.996 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 267.809.510 đồng) cho Ngân hàng TMCP S theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 77/2018/HĐTDTDH CN/SHB.130800 ngày 23-5-2018.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 13-6-2025, ông Nguyễn Quỳnh L1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP S thì lãi suất mà ông L1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP S theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP S.

Trường hợp, ông Nguyễn Quỳnh L1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ tiền nợ gốc và tiền lãi thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 19, diện tích còn lại 386.5m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29-01-2019, tọa lạc tại phường P, thi xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .
- Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 19, diện tích còn lại 486.7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976107 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .
- Thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích 527,5 m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019,tọa lạc tại phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thửa đất số 442, tờ bản đồ số 19, diện tích 701,6 m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976177, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thửa đất số 443, tờ bản đồ số 19, diện tích còn lại 360.6m^{2}theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976178, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-01-2019, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Toàn bộ tài sản trên được Ủy ban nhân dân Thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị M. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P ngày 22-02-2019. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38/2019/HĐTC-BTB/SHB.130800 ngày 21-02-2019 được ký giữa Ngân hàng TMCP S, chi nhánh V (bên nhận thế chấp) và ông Nguyễn Viết T và bà Nguyễn Thị M (bên

thế chấp) và ông Nguyễn Quỳnh L1 (bên được đảm bảo) tại Văn phòng C, số công chứng: 275, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Quỳnh L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.607.863 (Một trăm mười ba triệu, sáu trăm lẻ bảy ngàn, tám trăm sáu mươi ba) đồng.

+ Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 56.400.000 (Năm mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn) đồng cho Ngân hàng TMCP S theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001295 ngày 03-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

3. Chi phí thẩm định: Ông Nguyễn Quỳnh L1 phải nộp 6.000.000 (Sáu triệu) đồng. Ngân hàng TMCP S đã nộp tạm ứng nên ông L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng.

4.Trường hợp bản án, quyết định 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,7b 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.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm,(đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh BRVT;
-Viện kiểm sát nhân dân TPVT;
- Chi cục thi hành án dân sự TPVT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Hoàng Thị Cúc

Nơi nhận:
THẨM
- Đương sự;
PHIÊN TÒA
- VKSND Tp.VT;
- Thi hành án dân sự tpVT;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ

HOÀNG THỊ CÚC