

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 588/2025/DS-ST

Ngày: 30/9/2025

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 10 – THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Sỹ Danh Huệ.
2. Bà Nguyễn Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Q tham gia phiên tòa: Ông Đàm Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam.

Địa chỉ: Tầng 8 tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố C.

Nay là: Tầng 8 tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Nguyễn Cảnh Anh – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Luyện Duy Hoàng – Phó phòng xử lý nợ theo Văn bản ủy quyền số 52/2025/EIB/UQ-TGD ngày 25/8/2025. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Đạt C, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Xóm 4, thôn Đồng Lư, xã ĐQ, huyện Q, Thành phố H (nay là thôn Đồng Lư, xã HĐ, Thành phố H). Vắng mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Thanh T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 2/2 C3, tổ 4, ấp An Lộc, xã Tam An, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Nay là: 2/2 C3, tổ 4, ấp An Lộc, xã LĐ, Thành phố C. Xin vắng mặt.

+ Ông Trần Văn Dũng, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 6/1C, ấp An lộc, tổ 4, xã Tam An, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Nay là: 6/1C, tổ 4, ấp An Lộc, xã LĐ, Thành phố C. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Anh Nguyễn Đạt C có vay tại Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng) số tiền 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1831LAV210089392 ngày 01/12/2021 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tín dụng) với thời hạn cho vay là 360 tháng kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 02/12/2051; Mục đích vay vốn: hoàn trả người thân tiền mượn mua đất.

Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng) cho anh Đạt theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS - 210000368 ngày 02/12/2021.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 01/12/2021 tại Văn phòng công chứng số 2 (địa chỉ: Số 31 đường Tú Mỡ, khu phố 5, phường Phước Hiệp, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) anh C cùng với Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/KHCN 30-4/BĐTS/21, số công chứng 8086, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp). Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản sẽ hình thành trong tương lai của thửa đất số 317, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: xã An Ngãi, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay thuộc xã LĐ, thành phố C) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 679609, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09745 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 09/3/2020 cho ông Trần Thanh Phong. Ngày 19/11/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cập nhật biến động chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đạt C. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 02/12/2021.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, ngày 26/07/2023 anh Nguyễn Đạt C có đơn đề nghị Ngân hàng xem xét cơ cấu lại thời gian trả nợ do đang gặp khó khăn trong công việc, ảnh hưởng đến nguồn thu nhập trả nợ. Để hỗ trợ anh C trong giai đoạn khó khăn, Ngân hàng đã ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ nhằm cơ cấu lại thời gian trả nợ cho khách hàng như sau: toàn bộ gốc và lãi từ ngày 02/08/2023 đến 02/04/2024 sẽ được thanh toán 01 lần vào ngày 02/05/2024. Tuy nhiên, anh C vẫn không thực hiện được việc thanh toán gốc và lãi

đúng hạn, vi phạm nghiêm trọng các điều khoản cam kết của Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Tính đến hết ngày 15/11/2024, anh C đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 407.207.362 đồng, trong đó: có 95.000.000 đồng nợ gốc và 312.207.362 đồng nợ lãi. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam đã khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc anh C thanh toán toàn bộ số tiền còn phải trả tạm tính đến hết ngày 15/11/2024 là 2.016.054.008 đồng trong đó nợ gốc là 1.705.000.000 đồng (bao gồm nợ gốc trong hạn là 1.625.000.000 đồng, nợ gốc quá hạn là 80.000.000 đồng), lãi trên dư nợ gốc trong hạn là 292.172.229 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 6.297.596 đồng, lãi trên số tiền lãi chậm trả là 12.583.583 đồng.

- Lãi tiếp tục được tính từ ngày 16/11/2024 cho đến khi C thanh toán hết nợ vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

- Trong trường hợp anh C không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được toàn quyền phát mại tài sản bảo đảm hoặc được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay.

- Nếu tài sản bảo đảm cho khoản vay khi phát mại vẫn không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì anh C có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong khoản nợ.

Bị đơn anh Nguyễn Đạt C không sinh sống thường xuyên tại nơi đăng ký thường trú. Toà án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh C, gặp bố mẹ anh C nhờ thông báo nội dung vụ việc cho anh C biết nhưng anh C vẫn không đến Toà án, không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Dũng trình bày:

Thửa đất số 317, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: xã An Ngải, huyện LD, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nguồn gốc là đất của ông bà ngoại để lại cho bố mẹ ông. Sau đó bố mẹ ông để cho em trai ông là Trần Thanh Phong (sinh năm 1977) đại diện gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Phong bán thửa đất này cho anh Nguyễn Đạt C lúc nào ông không được biết. Do được cha đồng ý nên năm 1999 ông đã làm một nhà tạm có mái che để chứa xe rửa vận chuyển muối, hiện không có tranh chấp với ai. Ông đề nghị Ngân hàng hỗ trợ một phần chi phí (từ 4.000.000đ đến 5.000.000đ tùy theo đánh giá thực tế từ phía Ngân hàng) để ông di dời kho xe rửa này khi có yêu cầu thu hồi hoặc xử lý tài sản. Ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ việc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh T trình bày:

Thửa đất số 317, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: xã An Ngải, huyện LD, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nguồn gốc là đất của ông bà ngoại để lại cho bố mẹ ông. Sau đó

bố mẹ ông để cho anh trai ông là Trần Thanh Phong (sinh năm 1977) đại diện gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Phong bán thửa đất này cho anh Nguyễn Đạt C lúc nào ông không được biết. Do được cha đồng ý nên năm 2005 ông đã làm một nhà tạm và năm 2015 thì làm mái che bằng tôn để làm tiệm sửa xe mô tô, hiện ông không có tranh chấp với ai. Ông đề nghị Ngân hàng hỗ trợ một phần chi phí (từ 4.000.000đ đến 5.000.000đ tùy theo đánh giá thực tế từ phía Ngân hàng) để ông di dời tiệm sửa xe khi có yêu cầu thu hồi hoặc xử lý tài sản. Ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ việc.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Ngân hàng yêu cầu Tòa án:

1. Buộc anh C phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng, Khế nhận nợ nói trên, tạm tính đến ngày 30/9/2025, là: 2.225.941.565đ (Hai tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 1.705.000.000đ (Một tỷ bảy trăm linh năm triệu đồng) trong đó có: 1.575.000.000đ là nợ gốc trong hạn và 130.000.000đ là nợ gốc quá hạn.

- Nợ lãi: 520.941.565đ (Năm trăm hai mươi triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó gồm:

+ Lãi trên dư nợ gốc trong hạn: 454.034.425đ (Bốn trăm năm mươi tư triệu, không trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng).

+ Lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 22.887.616đ (Hai mươi hai triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm mười sáu đồng).

+ Lãi trên lãi chậm trả (mức lãi suất tính là 10% đối với dư nợ lãi trong hạn chậm trả): 44.019.524đ (Bốn mươi bốn triệu không trăm mười chín nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng).

2. Buộc anh C tiếp tục phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả hết nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký.

3. Trường hợp anh C không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay như đã nêu, để thu hồi nợ.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Việc các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh C phải trả Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/9/2025 cụ thể như đại diện ngân hàng trình bày tại phiên tòa. Anh C còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 đối với số tiền

còn phải thi hành án, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong HĐTD đã ký và phù hợp với quy định của pháp luật cho đến ngày trả hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam thì lãi suất mà anh C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam. Trường hợp anh C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị tuyên Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm như đã nêu, để thu hồi nợ. Do bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xem xét và dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án khác nếu có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Anh C phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn là anh Nguyễn Đạt C hiện đăng ký hộ khẩu thường trú tại Xóm 4, thôn Đồng Lư, xã ĐQ, huyện Q, Thành phố H (nay là thôn Đồng Lư, xã HĐ, Thành phố H), theo đúng địa chỉ ghi trong hợp đồng tín dụng. Tòa án nhân dân huyện Q (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 – H) thụ lý là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân kể từ ngày 01/7/2025.

- Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên toà, bị đơn vắng mặt không có lí do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1]. Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng tín dụng:

Ngày 01/12/2021, anh Nguyễn Đạt C đã ký với Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV210089392 kèm theo Phụ lục, với

số tiền cấp tín dụng: 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay vốn: hoàn trả người thân tiền mượn mua đất; Thời hạn vay vốn: 360 tháng kể từ ngày 02/12/2021 đến 02/12/2051; Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng và số tiền được trả mỗi kỳ là 5.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng còn ghi rõ thỏa thuận của các bên về lãi suất cho vay và chu kỳ thay đổi lãi suất, biện pháp bảo đảm cấp tín dụng,... Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân toàn bộ số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn) cho anh C theo theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS - 210000368 ngày 02/12/2021.

Các chủ thể đã tự nguyện thỏa thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng theo hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 14 và 16 Điều 4, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017. Do đó, Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[2.2]. Về yêu cầu trả nợ:

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 31/7/2023 Ngân hàng đã ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ nhằm cơ cấu lại thời gian trả nợ để hỗ trợ anh C trong giai đoạn khó khăn, cụ thể như sau: toàn bộ gốc và lãi từ ngày 02/08/2023 đến 02/04/2024 sẽ được thanh toán 01 lần vào ngày 02/05/2024. Mặc dù được cơ cấu lại thời gian trả nợ nhưng anh C vẫn không thực hiện việc thanh toán gốc và lãi đúng hạn, vi phạm nghĩa vụ trả nợ thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Thỏa thuận ngày 31/7/2023 về

sửa đổi, bổ sung Khế ước nhận nợ. Tại khoản 6.1 Điều 6 Phụ lục Hợp đồng tín dụng có quy định rõ Ngân hàng được thu hồi nợ trước hạn khi khách hàng có vi phạm Hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện anh C yêu cầu trả toàn bộ khoản vay theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nói trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

Căn cứ bảng sao kê, tạm tính đến ngày 30/9/2025, anh C còn nợ Ngân hàng 1.705.000.000đ (Một tỷ bảy trăm linh năm triệu đồng) nợ gốc, trong đó có: 1.575.000.000đ là nợ gốc trong hạn và 130.000.000đ là nợ gốc quá hạn. Buộc anh C phải trả cho Ngân hàng số tiền này.

Tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, các bên đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể về lãi suất cho vay, phương pháp tính lãi, kỳ trả lãi. Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với quy định về lãi suất cho vay tại Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017; Điều 7, khoản 2 Điều 8 của 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; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ bảng kê tính lãi của khoản vay, Hội đồng xét xử thấy: Mức lãi suất của khoản vay đã được Ngân hàng áp dụng, điều chỉnh đúng như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và không vượt quá quy định của pháp luật về lãi suất cho vay. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về trả nợ lãi như

đại diện Ngân hàng trình bày tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận. Buộc anh C phải trả Ngân hàng nợ lãi tạm tính đến ngày 30/9/2025 là: 520.941.565đ (Năm trăm hai mươi triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng), cụ thể như sau:

+ Lãi trên dư nợ gốc trong hạn: 454.034.425đ (Bốn trăm năm mươi tư triệu, không trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng).

+ Lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 22.887.616đ (Hai mươi hai triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm mười sáu đồng).

+ Lãi trên lãi chậm trả (mức lãi suất tính là 10% đối với dư nợ lãi trong hạn chậm trả): 44.019.524đ (Bốn mươi bốn triệu không trăm mười chín nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng).

Tổng số tiền anh C phải trả cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV210089392, Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2021 và Khế ước nhận nợ số 1831-LDS - 210000368 ngày 02/12/2021 tạm tính đến ngày 30/9/2025 là: 1.705.000.000đ + 520.941.565đ = 2.225.941.565đ (Hai tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng).

Anh C còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 đối với số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Phụ lục hợp đồng và Khế ước nhận nợ nói trên cho đến khi thanh toán hết nợ, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam thì lãi suất mà anh C còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Ngày 01/12/2021 tại Văn phòng công chứng số 2 (địa chỉ: Số 31 đường Tú Mỡ, khu phố 5, phường Phước Hiệp, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ) anh Nguyễn Đạt C cùng với Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/KHCN 30-4/BĐTS/21, số công chứng 8086, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của anh C. Theo Hợp đồng thế chấp, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản sẽ hình thành trong tương lai của thửa đất số 317, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: xã An Ngãi, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay thuộc xã LĐ, thành phố C) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 679609, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09745 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 09/3/2020 cho ông Trần Thanh Phong. Ngày 19/11/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cập nhật biên động chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đạt C. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 02/12/2021.

Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Hợp đồng đảm bảo về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật. Việc thế chấp đã được các bên đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, Điều 295 và 298 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực và có giá trị pháp lý kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Ngân hàng đề nghị về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nếu anh C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, là đúng như thỏa thuận của các bên tại Điều 5 Phụ lục Hợp đồng trín dụng và Điều 8 Hợp đồng thế chấp. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017, Nghị định 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, Điều 299 Bộ luật dân sự 2015 nên có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân Khu vực 10 – H đã uỷ thác cho Toà án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm, thấy: Hiện nay, trên thửa đất số 317, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: xã An Ngãi, huyện LD, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (thời điểm Toà án nhân dân huyện Long Đất xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất thuộc xã Tam An, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nay thuộc xã LD, thành phố C) có 02 ngôi nhà tạm:

+ 01 (một) nhà tạm kích thước 4,3m x 3,7m = 15,9m², tường gạch, mái tôn thiếc, nền láng xi măng; Mái che lợp tôn, khung sắt; Hiện ông Trần Thanh T đang sử dụng làm tiệm sửa xe mô tô.

+ 01 (một) nhà tạm có kích thước 4,9m x 4,8 m = 23,5m², có cấu trúc mái tôn thiếc, tường gạch, nền láng xi măng; Mái che tôn, khung sắt; Hiện ông Trần Văn Dũng sử dụng làm kho chứa xe rửa (xe vận chuyển muối).

Ông Trần Văn Dũng và Trần Thanh T đều không có yêu cầu độc lập, chỉ đề nghị Ngân hàng xem xét hỗ trợ một phần chi phí (từ 4.000.000đ đến 5.000.000đ tùy theo đánh giá thực tế từ phía Ngân hàng) để các ông di dời tiệm sửa xe và kho chứa dụng cụ vận chuyển muối khi có yêu cầu thu hồi hoặc xử lý tài sản.

Do bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì anh C vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam đến khi trả xong nợ. Nếu thừa sẽ được trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại tài sản bảo đảm có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

[3]. Về án phí: Anh C phải chịu toàn bộ 38.259.500đ (Ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân kể từ ngày 01/7/2025

Căn cứ các Điều 295, 298, 299, 385, 401 và 466 Bộ Luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 4, 91, 95 và 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017.

Căn cứ Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Căn cứ khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị định 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.

Căn cứ Điều 7 và 8 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.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam đối với anh Nguyễn Đạt C.

2. Buộc anh Nguyễn Đạt C phải trả Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV210089392 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2021, Khế ước nhận nợ số 1831-LDS - 210000368 ngày 02/12/2021, tạm tính đến ngày 30/9/2025, tổng số tiền là 2.225.941.565đ (Hai tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 1.705.000.000đ (Một tỷ bảy trăm linh năm triệu đồng) gồm: 1.575.000.000đ nợ gốc trong hạn và 130.000.000đ nợ gốc quá hạn.

- Nợ lãi: 520.941.565đ (Năm trăm hai mươi triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó gồm:

+ Lãi trên dư nợ gốc trong hạn: 454.034.425đ (Bốn trăm năm mươi tư triệu, không trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng).

+ Lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 22.887.616đ (Hai mươi hai triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm mười sáu đồng).

+ Lãi trên lãi chậm trả (mức lãi suất tính là 10% đối với dư nợ lãi trong hạn chậm trả): 44.019.524đ (Bốn mươi bốn triệu không trăm mười chín nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng).

3. Anh Nguyễn Đạt C còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV210089392 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2021, Khế ước nhận nợ số 1831-LDS - 210000368 ngày 02/12/2021, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam thì lãi suất mà anh Nguyễn Đạt C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp anh Nguyễn Đạt C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/KHCN 30-4/BĐTS/21 do Văn phòng công chứng số 2 (địa chỉ: Số 31 đường Tú Mỡ, khu phố 5, phường Phước Hiệp, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ) công chứng số 8086, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2021, để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản bảo đảm đã được các bên đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) ngày 01/12/2021.

Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 317, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: xã An Ngãi, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay thuộc xã LĐ, thành phố C) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 679609, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09745 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 09/3/2020 cho ông Trần Thanh Phong. Ngày 19/11/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đạt C.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì anh Nguyễn Đạt C vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam đến khi trả xong nợ.

Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự và những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại tài sản bảo đảm có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

5. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

- Anh Nguyễn Đạt C phải chịu toàn bộ 38.259.500đ (Ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền 34.370.000đ (Ba mươi tư triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020238 ngày 13/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, Thành phố H nay là Thi hành án dân sự Thành phố H.

7. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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.

Nơi nhận:

- TANDTP H;
- VKSND Khu vực 10 – H;
- THADS TP H;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ VA; VPTA;

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

Đào Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TANDTP H;
- VKSND huyện Q;
- Chi cục THADS H. Q;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ VA; VPTA;

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

Đào Thị Thúy

