

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH L

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

Bản án số: 102/2025/DS-ST
Ngày 27-6-2025
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 T, TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tố Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Kim Uyên

2. Bà Nguyễn Thị Tĩnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh L tham gia phiên toà:** Bà Trương Thị Minh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2025/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng B.

Địa chỉ trụ sở: Tháp B số 194 Trần Quang K, phường L, quận H, thành phố N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hữu P – Phó Trưởng phòng Quản lý khách hàng cá nhân – B Chi nhánh L.

(Theo văn bản ủy quyền số 247/B.LA ngày 10/02/2025).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1989

2/ Bà Đinh Thị Kim T, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978

2/ Bà Mai Thị Bé T, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

(Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Ngân hàng B do ông Lê Hữu P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T có vay Ngân hàng B – Chi nhánh L theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10608855/HĐTD ngày 30/11/2022, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/10608855/HĐTD ngày 16/01/2024 và được giải ngân theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.04/2022/10608855/HĐTD ngày 21/03/2023 (Tài khoản vay số 406810212570): Số tiền vay: 3.300.000.000 đ. Dư nợ 3.295.000.000 đồng, lãi suất vay ban đầu: 6%/năm, lãi suất vay tại thời điểm 15/01/2025: 6%/năm. Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa. Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 21/03/2023 đến ngày 21/08/2023); Gia hạn Lần 1: Gia hạn gốc đến ngày 21/08/2024; Gia hạn lãi đến ngày 15/06/2024; Gia hạn Lần 2: Gia hạn lãi đến ngày 21/08/2024; Gia hạn Lần 3: Gia hạn gốc đến ngày 15/07/2025; Gia hạn lãi 2024 sang ngày 15/07/2025. Năm 2025 lãi trả hàng tháng vào ngày 15 tây.

2. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.04/2022/10608855/HĐTD ngày 28/03/2023 (Tài khoản vay số 406810212844): Số tiền vay: 4.000.000.000 đ, Dư nợ 3,995,500,000đ, lãi suất vay ban đầu: 6%/năm, lãi suất vay tại thời điểm 15/01/2025: 6%/năm. Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa. Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 28/03/2023 đến ngày 28/08/2023); Gia hạn Lần 1: Gia hạn gốc đến ngày 28/08/2024; Gia hạn lãi đến ngày 15/06/2024; Gia hạn Lần 2: Gia hạn lãi đến ngày 28/08/2024; Gia hạn Lần 3: Gia hạn gốc đến ngày 15/07/2025; Gia hạn lãi 2024 sang ngày 15/07/2025. Năm 2025 lãi trả hàng tháng vào ngày 15 tây.

3. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.06/2022/10608855/HĐTD ngày 29/03/2023; Số tiền vay: 4.000.000.000 đ, Dư nợ 3.995.500,000 đ; Lãi suất vay ban đầu: 6%/năm, lãi suất vay tại thời điểm 15/01/2025: 6%/năm. Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa. Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 12/04/2023 đến ngày 12/09/2023); Gia hạn Lần 1: Gia hạn gốc đến ngày 12/04/2024; Gia hạn lãi đến ngày 15/06/2024; Gia hạn Lần 2: Gia hạn lãi đến ngày 12/09/2024; Gia hạn Lần 3: Gia hạn gốc đến ngày 15/07/2025; Gia hạn lãi 2024 sang ngày 15/07/2025. Năm 2025 lãi trả hàng tháng vào ngày 15 tây.

4. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.08/2022/10608855/HĐTD ngày 12/04/2023 (Tài khoản vay số 406810213449); Số tiền vay: 5.000.000.000 đ,

Dư nợ 4.995.500.000đ. Lãi suất vay ban đầu: 6%/năm; Lãi suất vay tại thời điểm 15/01/2025: 6%/năm; Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa; Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 29/03/2023 đến ngày 29/08/2023); Gia hạn Lần 1: Gia hạn gốc đến ngày 29/08/2024; Gia hạn lãi đến ngày 15/06/2024; Gia hạn Lần 2: Gia hạn lãi đến ngày 29/08/2024; Gia hạn Lần 3: Gia hạn gốc đến ngày 15/07/2025; Gia hạn lãi 2024 sang ngày 15/07/2025. Năm 2025 lãi trả hàng tháng vào ngày 15 tây.

5. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.02/2024/10608855/HĐTD ngày 19/08/2024 (Tài khoản vay số 409001880947): Số tiền vay: 1.500.000.000đ, Dư nợ 1.500.000.000 đ; Lãi suất vay ban đầu: 6%/năm; Lãi suất vay tại thời điểm 15/01/2025: 6%/năm; Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa. Thời hạn vay: 08 tháng (từ ngày 19/08/2024 đến ngày 19/04/2025). Lãi trả hàng tháng vào ngày 15 tây.

6. Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.06/2024/10608855/HĐTD ngày 08/01/2025 (Tài khoản vay số 405002593266): Số tiền vay: 155.000.000 đ, Dư nợ 155.000.000 đ; Lãi suất vay ban đầu: 8.2%/năm; Lãi suất vay tại thời điểm 15/01/2025: 8.2%/năm; Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa; Thời hạn vay: 08 tháng (từ ngày 08/01/2025 đến ngày 08/09/2025); Lãi trả hàng tháng vào ngày 15 tây.

Đến hết ngày 15/01/2025, số tiền mà ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T còn đang nợ Ngân hàng tổng cộng là: 20.021.900.677đ (Bằng chữ: Hai mươi tỷ, không trăm hai mươi một triệu, chín trăm nghìn, sáu trăm bảy mươi bảy đồng). Bao gồm:

- + Dư gốc: 17.936.500,000 đồng.
- + Lãi vay: 2.085.400.677 đồng.

Qua nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở khách hàng vay và bên bảo lãnh nhưng khách hàng vẫn chưa thanh toán đúng cam kết cho Ngân hàng, không chuyển doanh thu về tài khoản B.

- Ngày 16/01/2025, Cán bộ Quản lý khách hàng có gửi thông báo khởi kiện cho Ông/bà Nguyễn Quốc T - Đinh Thị Kim T và Ông/bà Nguyễn Văn T - Mai Thị Bé T yêu cầu phối hợp với Ngân hàng thực hiện các biện pháp xử lý thu hồi nợ.

Ngân hàng B – Chi nhánh L đã thực hiện các biện pháp đôn đốc, nhắc nhở để thu hồi nợ quá hạn như đã nêu trên với ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T nhưng đến nay không thu được nợ.

Để thu hồi nợ quá hạn B- Chi nhánh L khởi kiện ra tòa án yêu cầu ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T có nghĩa vụ hoàn trả một lần toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng bao gồm cả nợ gốc và lãi với tổng số tiền tính đến hết ngày 27/6/2025 là 20.501.445.878 đồng và lãi phát sinh theo lãi suất ghi trên các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thi hành án xong.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T không trả được toàn bộ nợ vay bao gồm cả gốc và lãi cho Ngân hàng, khi đó ngân hàng có

quyền yêu cầu cơ quan thi hành án cho phát mãi các tài sản đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp mà bên bảo đảm đã ký kết với Ngân hàng B – Chi nhánh L để thu nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn chưa thu hồi đủ nợ vay, buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi hoàn trả dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng.

Nguyên đơn Ngân hàng B do ông Lê Hữu P đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, xác định Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Về ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự, việc xác định thẩm quyền, tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ của Tòa án từ khi thụ lý và trong quá trình xét xử tại phiên tòa đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T có ký với B các hợp đồng tín dụng với tổng hạn vay là 17.955.000.000 đồng. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất thuộc các thửa: 923, 924, 925, 926, cùng tờ bản đồ số 17, cùng tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh A, huyện T, tỉnh L; thửa 637, 771, 365, 380, 379, cùng tờ bản đồ số 7, cùng tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L; thửa số 960, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh A, huyện T, tỉnh L; thửa số 266, 366, 378 cùng tờ bản đồ số 7, cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh L. Ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T đã để nợ quá hạn. Tính đến ngày 27/6/2025 ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T còn nợ B số tiền gốc và lãi là 20.501.445.878 đồng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông T và bà T trả nợ nhưng ông T và bà T vẫn không thực hiện. Tòa án đã tiến hành niêm yết các thủ tục tố tụng theo qui định cho ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T và ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T nhưng vẫn không đến Tòa án để giải quyết hay có ý kiến trình bày gì đối với yêu cầu khởi kiện của B nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu ông T và bà T trả số tiền nợ vay; Bị đơn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 27/6/2025 cho đến khi trả hết nợ, phải chịu án phí theo qui định.

Đề nghị buộc ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc các thửa: 923,

924, 925, 926, cùng tờ bản đồ số 17, cùng tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh A, huyện T, tỉnh L; thửa 637, 771, 365, 380, 379, cùng tờ bản đồ số 7, cùng tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L; thửa số 960, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh A, huyện T, tỉnh L; thửa số 266, 366, 378 cùng tờ bản đồ số 7, cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh L để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo qui định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng B khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đối với ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T làm phát sinh tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ theo thỏa thuận tại phần “Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp” của Hợp đồng tín dụng ký giữa ngân hàng và bị đơn thì “Hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh L” nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh L.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T vắng mặt dù đã được Tòa án thực hiện việc niêm yết, tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về 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 giấy triệu tập ông T và bà T đến các phiên tòa sơ thẩm nên Tòa án xét xử vắng mặt đối với ông T và bà T là đúng theo quy định tại Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng B đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đã xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nghĩa vụ trả nợ: ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T đã ký với B các Hợp đồng tín dụng: số 01.04/2022/10608855/HĐTD ngày 21/03/2023 (Tài khoản vay số 406810212570); Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.04/2022/10608855/HĐTD ngày 28/03/2023 (Tài khoản vay số 406810212844); Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.06/2022/10608855/HĐTD ngày 29/03/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.08/2022/10608855/HĐTD ngày 12/04/2023 (Tài khoản vay số 406810213449); Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.02/2024/10608855/HĐTD ngày 19/08/2024 (Tài khoản vay số 409001880947); Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.06/2024/10608855/HĐTD ngày 08/01/2025 (Tài khoản vay số 405002593266). Tổng dư nợ tính đến ngày 27/6/2025 ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T còn nợ B số tiền gốc và lãi là 20.501.445.878 đồng. Do ông T và bà T đã để nợ quá hạn nên đã bị B khởi kiện, cho thấy ông T và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo qui định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về nghĩa vụ liên đới: Ngân hàng B yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Quốc T và vợ là bà Đinh Thị Kim T liên đới trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính là 20.501.445.878 đồng. Xét thấy, ông T và bà T đã cùng ký vào hợp đồng tín dụng với B nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B về việc buộc ông T và bà T có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng.

[2.3] Ông T và bà T đã được tổng đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho thấy ông bà đã biết được Ngân hàng B khởi kiện tại Tòa án nhưng vẫn không đến tham gia phiên tòa. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về tính lãi: Ngân hàng B yêu cầu ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T trả lãi tính đến ngày 27/6/2025 là 2.564.945.878 đồng. Do ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn và tính lãi theo mức lãi suất đã được qui định trong hợp đồng tín dụng, đồng thời phù hợp với qui định khoản 2 Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024. Do đó, mức tính lãi của Ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu về tính lãi của Ngân hàng.

[2.5] Về phương thức thanh toán: Ngân hàng B yêu cầu ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T trả số tiền nợ gốc là 17.936.500.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 27/6/2025 là 2.564.945.878 đồng, tổng cộng là 20.501.445.878 đồng, yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông T và bà T không có ý kiến thể hiện nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B về phương thức thanh toán.

[2.6] Về xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng của ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T ký với B, ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T đã ký với B các hợp đồng thế chấp như sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2022/5529548/HĐBĐ ngày 16/05/2022 công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L, số công chứng 3928, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 362370 (Số vào sổ cấp GCN: CS 03864) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, cấp ngày 28/10/2019, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 16/05/2022 đối với thửa đất số: 924; Tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 5726 m². Địa chỉ thửa đất: Ấp 3, xã Thanh A, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 362371 (Số vào sổ cấp GCN: CS 03867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/10/2019, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 16/05/2022 đối với thửa đất số: 925; Tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 5010 m². Địa chỉ thửa đất: Ấp 3, xã Thanh A, huyện T, tỉnh L

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 362372 (Số vào sổ cấp GCN: CS 03866) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/10/2019, cập nhật thay đổi chủ sử

dụng ngày 16/05/2022 đối với thửa đất số: 926; tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 2861 m², địa chỉ thửa đất: Ấp 3, xã Thanh A, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 362369 (số vào sổ cấp GCN: CS 03865) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/10/2019, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 16/05/2022 đối với thửa đất số: 923; Tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 2279 m², địa chỉ thửa đất: Ấp 3, xã Thanh A, huyện T, tỉnh L.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 03/2022/5529548/HĐBBĐ ngày 06/06/2022 được ký giữa B và ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L, số công chứng 4503, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 23/01/2024, ngày 06/09/2024, chi tiết như sau:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061684 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02887) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 771; Tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 234,5 m², địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061682 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02888) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 637; Tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 1825 m², địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061679 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02891) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 365; tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 4652 m²; Địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061681 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02889) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 380; Tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 5047 m²; Địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061680 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02890) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 379; Tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 5170 m²; Địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 04/2022/5529548/HĐBBĐ ngày 11/07/2022 được ký giữa B và ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L, số công chứng 6578, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 30/06/2023, ngày 06/09/2024, chi tiết như sau:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 699605 (Số vào sổ cấp GCN: CS 04653) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/03/2022 đối với thửa đất số: 960; Tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 16747 m². Địa chỉ thửa đất: Ấp 3, Xã Thanh A, Huyện T, Tỉnh L.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2022/5529548/HĐBĐ ngày 29/11/2022 được ký giữa B và ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L, số công chứng 8533, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 23/01/2024, ngày 06/09/2024, chi tiết như sau:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: T 555327 (Số vào sổ cấp GCN: 02562 QSDĐ/1104-LA) do UBND Huyện T, tỉnh L cấp ngày 24/08/2001, cấp nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 25/10/2022 đối với các đất số 266; 366; 378; cùng tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 15779 m²; Địa chỉ thửa đất: T, huyện T, tỉnh L.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản đã thế chấp trên.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn chưa thu hồi đủ nợ vay, buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi hoàn trả dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng.

[3] Về ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng, Ngân hàng B đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T phải có nghĩa vụ trả lại cho ngân hàng.

[5] Về án phí dân sự: Ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T phải chịu 128.501.446 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng vay. Ngân hàng B không phải chịu án phí nên được hoàn lại tòa bộ tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” của nguyên đơn Ngân hàng B đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T.

Buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T trả cho Ngân hàng B số tiền nợ gốc là 17.936.500.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 27/6/2025 là 2.564.945.878 đồng, tổng cộng là 20.501.445.878 đồng (*Hai mươi tỷ, năm trăm lẻ một triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm bảy mươi tám đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng với Ngân hàng 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để đảm bảo thi hành án theo các hợp đồng thế chấp gồm:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2022/5529548/HĐBĐ ngày 16/05/2022 công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L, số công chứng 3928, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 362370 (Số vào sổ cấp GCN: CS 03864) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, cấp ngày 28/10/2019, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 16/05/2022 đối với thửa đất số: 924; Tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 5726 m². Địa chỉ thửa đất: Ấp 3, xã Thạnh A, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 362371 (Số vào sổ cấp GCN: CS 03867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/10/2019, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 16/05/2022 đối với thửa đất số: 925; Tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 5010 m². Địa chỉ thửa đất: Ấp 3, xã Thạnh A, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 362372 (Số vào sổ cấp GCN: CS 03866) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/10/2019, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 16/05/2022 đối với thửa đất số: 926; tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 2861 m², địa chỉ thửa đất: Ấp 3, xã Thạnh A, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 362369 (số vào sổ cấp GCN: CS 03865) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/10/2019, cập nhật thay đổi chủ sử

dụng ngày 16/05/2022 đối với thửa đất số: 923; Tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 2279 m², địa chỉ thửa đất: Ấp 3, xã Thanh A, huyện T, tỉnh L.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 03/2022/5529548/HĐBĐ ngày 06/06/2022 được ký giữa B và ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L, số công chứng 4503, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 23/01/2024, ngày 06/09/2024, chi tiết như sau:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061684 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02887) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 771; Tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 234,5 m², địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061682 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02888) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 637; Tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 1825 m², địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061679 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02891) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 365; tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 4652 m²; Địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061681 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02889) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 380; Tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 5047 m²; Địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 061680 (Số vào sổ cấp GCN: CS 02890) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/08/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/06/2022 đối với thửa đất số: 379; Tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 5170 m²; Địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh L

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 04/2022/5529548/HĐBĐ ngày 11/07/2022 được ký giữa B và ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L, số công chứng 6578, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 30/06/2023, ngày 06/09/2024, chi tiết như sau:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 699605 (Số vào sổ cấp GCN: CS 04653) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/03/2022 đối với thửa đất số: 960; Tờ bản đồ số: 17; Diện tích: 16747 m². Địa chỉ thửa đất: Ấp 3, Xã Thanh A, Huyện T, Tỉnh L.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2022/5529548/HĐBĐ ngày 29/11/2022 được ký giữa B và ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Bé T công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L, số công chứng 8533, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 23/01/2024, ngày 06/09/2024, chi tiết như sau:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: T 555327 (Số vào sổ cấp GCN: 02562 QSDĐ/1104-LA) do UBND Huyện T, tỉnh L cấp ngày 24/08/2001, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 25/10/2022 đối với các đất số 266; 366; 378; cùng tờ bản đồ số: 7; Diện tích: 15779 m²; Địa chỉ thửa đất: T, huyện T, tỉnh L.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn chưa thu hồi đủ nợ vay, buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi hoàn trả dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng, buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T trả lại cho Ngân hàng B 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

Về án phí: Ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Kim T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 128.501.446 đồng (*Một trăm hai mươi tám triệu, năm trăm lẻ một nghìn, bốn trăm bốn mươi sáu đồng*). Ngân hàng B không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 64.010.950 đồng (*Sáu mươi bốn triệu, không trăm mười nghìn, chín trăm năm mươi đồng*) theo biên lai thu số 0001387 ngày 26/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh L.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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 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:

- TAND tỉnh L;
- VKSND TPTA;
- Chi cục THADS TPTA;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Lê Thị Tố Loan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Kim Uyên – Nguyễn Thị Tĩnh

Lê Thị Tố Loan

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

Lê Thị Tố Loan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Hải -Trần Thị Chiêm

Lê Thị Tố Loan

Nơi nhận:

- TAND tỉnh L;
- VKSND tp. T;
- Chi cục THA tp. T
- Các đương sự
- Lưu HS.

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

Lê Thị Tố Loan

