

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẠ LONG
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 06/2025/KDTM-ST
Ngày 25-6-2025
“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Ngọc An

Các hội thẩm nhân dân: bà Bùi Kim Dung và ông Lê Như Toàn.

Thư ký phiên tòa: ông Triệu Sinh Thủy, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long tham gia phiên tòa: bà Trương Thị Khánh Ly, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2025/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2025/QĐST-KDTM, ngày 29/5/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (V1); địa chỉ: tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc V, chức danh: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoàng Q, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Mai P; đều có địa chỉ: VIB H, số H L, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; ông Q, ông T có mặt; bà P vắng mặt.

2. *Bị đơn:* anh Vũ Văn T1, sinh năm 1999; nơi cư trú: tổ C, khu M, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 29/7/2024 và nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và anh Vũ Văn T1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021 với các nội dung như sau: số tiền cho vay: 3.800.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày ký

hợp đồng; mục đích vay: bên vay sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh điện thoại, giày dép; lãi suất tính lãi: lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của V1 từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật; mức lãi suất cho vay và/hoặc nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; lịch trả nợ gốc: cuối kỳ; ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25.

Ngày 21/12/2022, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 800.000.000 đồng cho anh Vũ Văn T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(2).21;

Ngày 23/12/2022, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng cho anh Vũ Văn T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(3).21;

Ngày 26/12/2022, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng cho anh Vũ Văn T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(4).21;

Ngày 28/12/2022, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng cho anh Vũ Văn T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(5).21.

Để đảm bảo khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021, Ngân hàng và anh Vũ Văn T1 đã ký kết:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6107805.21 ngày 29/12/2021, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 29-lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228985, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 68056, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 22/12/2021; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Vũ Văn T1.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5157192.21 ngày 29/12/2021, tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 34-lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228986, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 68055, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 22/12/2021; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Vũ Văn T1.

Ngày 12/4/2024, anh Vũ Văn T1 có “Đơn đề nghị nộp tiền giải chấp 1 tài sản bảo đảm” cụ thể: anh T1 sẽ trả cho Ngân hàng số tiền là 1.920.000.000 đồng và đề nghị được giải chấp quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 29-lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228985, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 68056. Ngày 15/4/2024, Ngân hàng chấp nhận với đề xuất nêu trên của anh T1.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng: đến nay, anh T1 đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 2.398.343.035 đồng, trong đó: nợ gốc đã trả là: 1.920.081.059 đồng, nợ lãi đã trả là: 478.261.976 đồng.

* Tại phiên tòa, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

Anh Vũ Văn T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền (tạm tính đến ngày 25/6/2025) số tiền là: 2.573.434.183 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.879.918.941 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.211.999 đồng, nợ lãi quá hạn là 669.217.443 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021 và các Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ nêu trên.

Trường hợp anh Vũ Văn T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 34-lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228986, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 68055, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 22/12/2021; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Vũ Văn T1 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5157192.21 ngày 29/12/2021) để thu hồi nợ.

Trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì anh Vũ Văn T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: nguyên đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 10.500.000 đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên.

Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: chi phí thực hiện thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 8.000.000 đồng. Do nguyên đơn yêu cầu và theo quy định của pháp luật nên Ngân hàng tự nguyện chịu chi phí nêu trên.

2. Đối với bị đơn anh Vũ Văn T1: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, các Giấy triệu tập, Thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho anh Vũ Văn T1 ở tại địa chỉ: tổ C, khu M, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Tuy nhiên, anh T1 đã chuyển đi nơi khác sinh sống không có mặt tại địa chỉ trên. Do đó, anh T1 không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án: việc Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật; xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng, tiến hành mở phiên tòa sơ thẩm được thực hiện đúng, đầy đủ, đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ của đương sự theo các Điều 70, Điều 71 và Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn thay đổi nơi cư trú, không thông báo cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 biết là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 2 Điều 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; Điều 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

4. Các tài liệu, chứng cứ của vụ án:

* Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(2).21 ngày 21/12/2022; số 9374604(3).21 ngày 23/12/2022, số 9374604(3).21 ngày 26/12/2022; số 9374604(5).21 ngày 28/12/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5157192.21 ngày 29/12/2021; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228986; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6107805.21 ngày 29/12/2021 (đều là bản chứng thực); Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh (bản có xác nhận của ngân hàng); bảng kê tính lãi chi tiết (bản chính); Quyết định về việc điều chỉnh lãi suất; Đơn đề nghị nộp tiền giải chấp tài sản.

* Tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp: không có.

* Tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất, Biên bản xác minh về địa chỉ của bị đơn.

* Các tình tiết sự kiện không phải chứng minh: việc các bên đã ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm.

* Nội dung đương sự đã thỏa thuận thống nhất được: không

* Nội dung các đương sự không thống nhất được: toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào các nội dung trình bày, yêu cầu của đương sự; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh phát biểu về việc

tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 và anh Vũ Văn T1 là tranh chấp hợp đồng tín dụng (mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; anh Vũ Văn T1 là chủ hộ kinh doanh 1999 STORE - theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số: 2248136326, do Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố H cấp ngày 17/8/2016); bị đơn có nơi cư trú tại thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Nên, căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án được xác định là tranh chấp kinh doanh thương mại và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

[1.2] Về xác định tư cách đương sự, việc tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt đương sự.

* Về xác định đương sự trong vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 khởi kiện anh Vũ Văn T1. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn trong vụ án được xác định là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1; bị đơn trong vụ án được xác định là anh Vũ Văn T1.

* Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng và anh Vũ Văn T1 đều thể hiện địa chỉ của anh T1 ở tại tổ C, khu M, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Tại Đơn khởi kiện Ngân hàng đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện theo địa chỉ ghi trong hợp đồng. Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án thì không thực hiện được do anh T1 đã không còn sinh sống tại địa chỉ nêu trên nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết về nơi cư trú mới của anh T1. Ngày 24/02/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã xác minh tại Công an phường Đ, thành phố H, nội dung Công an phường cung cấp như sau: *“Vũ Văn T1, sinh năm 1999; nơi thường trú: tổ C, khu M, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Hiện nay, Vũ Văn T1 vắng mặt tại địa phương. Vũ Văn T1 đi đâu, làm gì địa phương không nắm được. Vũ Văn T1 không thực hiện kê khai thay đổi nơi cư trú tại Công an phường Đ. Vũ Văn T1 hiện nay vẫn đăng ký thường trú tại tổ C, khu M, phường Đ”*. Căn cứ khoản 3 Điều 40 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trong trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đảm bảo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai và thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đảm bảo quy định tại Điều 179

và Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với toàn bộ văn bản tố tụng cần tổng đạt cho bị đơn anh Vũ Văn T1 theo quy định.

Do vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Vũ Văn T1 là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về giao dịch tín dụng:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 – chi nhánh Q2 và anh Vũ Văn T1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021 với các điều khoản cơ bản sau:

Về số tiền cho vay là 3.800.000.000 đồng;

Thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh điện thoại, giày dép;

Lãi suất, tiền lãi: lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của V1 từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật; mức lãi suất cho vay và/hoặc nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; trong trường hợp ngày xác định lãi suất là ngày nghỉ hoặc ngày lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam và của V1, lãi suất sẽ được V1 xác định vào ngày làm việc kế tiếp và lãi suất mới sẽ có hiệu lực kể từ ngày xác định lãi suất đó. Thời hạn tính lãi được xác định từ ngày giải ngân khoản tín dụng đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản tín dụng (tính ngày đầu, bỏ ngày cuối cùng của thời hạn tính lãi) và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi.

Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(2).21 ngày 21/12/2022 thể hiện: số tiền ngân hàng giải ngân cho anh Vũ Văn T1 là 800.000.000 đồng; ngày giải ngân là ngày 21/12/2022; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 22/12/2022 đến ngày 21/12/2023; lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: lãi suất tại thời điểm giải ngân là 13,5%. Lãi suất này được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,2% năm.

Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(3).21 ngày 23/12/2021: số tiền ngân hàng giải ngân cho anh Vũ Văn T1 là 1.000.000.000 đồng; ngày giải ngân là ngày 23/12/2022; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 24/12/2022 đến ngày 23/12/2023; lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm. Lãi suất này được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,2% năm.

Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(4).21 ngày 26/12/2022: số tiền ngân hàng giải ngân cho anh Vũ Văn T1 là 1.500.000.000 đồng;

ngày giải ngân là ngày 26/12/2022; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 27/12/2022 đến ngày 26/12/2023; lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm. Lãi suất này được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,2% năm.

Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(5).21 ngày 28/12/2022: số tiền ngân hàng giải ngân cho anh Vũ Văn T1 là 500.000.000 đồng; ngày giải ngân là ngày 28/12/2022; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 29/12/2022 đến ngày 28/12/2023; lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm. Lãi suất này được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,2% năm.

[2.2] Về giao dịch thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021, Ngân hàng và anh Vũ Văn T1 đã ký kết:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6107805.21 ngày 29/12/2021, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 29-lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228985, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 68056, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 22/12/2021; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Vũ Văn T1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5157192.21 ngày 29/12/2021, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 34-lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228986, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 68055, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 22/12/2021; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Vũ Văn T1.

Việc các bên ký kết Hợp đồng thế chấp nêu trên là tự nguyện, được công chứng tại Tổ chức hành nghề Công chứng; hợp đồng thế chấp đã được ký tên bởi những người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (anh Vũ Văn T1). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký biện pháp bảo đảm. Như vậy, Hợp đồng thế chấp đã đảm bảo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự; điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định số 42/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp, Bộ T2 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

[2.4] Về quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Ngày 12/4/2024, anh Vũ Văn T1 có “Đơn đề nghị nộp tiền giải chấp 1 tài sản bảo đảm”, cụ thể: anh T1 sẽ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.920.000.000 (một tỷ, chín trăm hai mươi triệu) đồng và đề nghị được giải chấp quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 29-lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228985, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 68056. Ngày 15/4/2024 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6107805.21 ngày 29/12/2021). Ngân hàng đã đồng ý và giải chấp tài sản nêu trên.

Đến nay, anh T1 đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 2.398.343.035 đồng, trong đó: nợ gốc đã trả là: 1.920.081.059 đồng, nợ lãi đã trả là: 478.261.976 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1:

[2.3.1] Đối với yêu cầu trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn của Ngân hàng:

Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021 và các Đơn đề nghị kiêm khế ước nhận số 9374604(2).21 ngày 21/12/2022; số 9374604(3).21 ngày 23/12/2022; số 9374604(4).21 ngày 26/12/2022; số 9374604(5).21 ngày 28/12/2022, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/6/2025), anh Vũ Văn T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 2.574.348.383 đồng, trong đó: nợ gốc là: 1.879.918.941 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.211.999 đồng, nợ lãi quá hạn là 669.816.274 đồng.

Mức lãi suất áp dụng và cách tính lãi (theo bảng kê tính lãi chi tiết) đảm bảo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3.2] Đối với yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5157192.21 ngày 29/12/2021 trong trường hợp anh Vũ Văn T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng:

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5157192.21 ngày 29/12/2021 thì tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 34-lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 228986, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 68055, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 22/12/2021; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Vũ Văn T1. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/12/2021, tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H), tỉnh Quảng Ninh là đảm bảo quy định như đã phân tích tại mục [2.2] phần Nhận định của Tòa án.

Như vậy, căn cứ vào Điều 299, Điều 303, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự, trong trường hợp anh Vũ Văn T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu

cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[2.2.3] Đối với yêu cầu: trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì anh Vũ Văn T1 có nghĩa vụ tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1. Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.500.000 đồng (Ngân hàng đã nộp đủ). Đến nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết: buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.500.000 đồng cho Ngân hàng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên căn cứ khoản 1 Điều 157 thì bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên và có nghĩa vụ hoàn trả 10.500.000 đồng cho Ngân hàng.

[4] Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: chi phí thực hiện thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 8.000.000 đồng. Ngân hàng là người yêu cầu Tòa án thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Nên, căn cứ khoản 2 Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Ngân hàng phải chịu chi phí nêu trên.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, xử lý tiền tạm ứng án phí: vì anh Vũ Văn T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 số tiền là: 2.574.348.383 đồng. Nên căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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 lệ phí Tòa án thì anh Vũ Văn T1 phải chịu 83.486.968 (tám mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn, chín trăm sáu mươi tám) đồng án phí.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.223.347 (ba mươi chín triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, ba trăm bốn mươi bảy) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001326 ngày 30/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự, người đại diện hợp pháp có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 180, điểm b khoản 2

Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 40, Điều 116, 280, 293, 298, 299, 303, 317, 319, 320, khoản 7 Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 8, Điều 13 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; Điều 64 Nghị định số 42/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp, Bộ T2 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án; khoản 2 Điều 26 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 lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1:

Anh Vũ Văn T1 có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021 và các Đơn đề nghị kiêm khế ước nhận số 9374604(2).21 ngày 21/12/2022; số 9374604(3).21 ngày 23/12/2022; số 9374604(4).21 ngày 26/12/2022; số 9374604(5).21 ngày 28/12/2022 (tạm tính đến hết ngày 25/6/2025) số tiền là 2.574.348.383 (hai tỷ, năm trăm bảy mươi tư triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn, ba trăm tám mươi ba) đồng; trong đó: nợ gốc là 1.879.918.941 (một tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm mười tám nghìn, chín trăm bốn mươi một) đồng; nợ lãi trong hạn là 25.211.999 (hai mươi lăm triệu, hai trăm mười một nghìn, chín trăm chín mươi chín) đồng; nợ lãi quá hạn là 669.816.274 (sáu trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm mười sáu nghìn, hai trăm bảy mươi tư) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/6/2025) cho đến khi thi hành án xong, anh Vũ Văn T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 9374604.21 ngày 29/12/2021; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9374604(2).21 ngày 21/12/2022; số 9374604(3).21 ngày 23/12/2022; số 9374604(4).21 ngày 26/12/2022; số 9374604(5).21 ngày 28/12/2022, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 và anh Vũ Văn T1 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà anh Vũ Văn T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

Trường hợp anh Vũ Văn T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: quyền sử dụng 80m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 91, địa chỉ thửa đất: ô đất số 34-Lô B, KĐT B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 228986, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH68055, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 22/12/2021; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: anh Vũ Văn T1; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5157192.21 ngày 29/12/2021, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 – Chi nhánh Q2 và anh Vũ Văn T1 để thu hồi nợ; (có sơ đồ kèm theo).

Trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 thì anh Vũ Văn T1 còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1 Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: anh Vũ Văn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 số tiền 8.500.000 (tám triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2.2 Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 phải chịu 8.000.000 (tám triệu) đồng, Ngân hàng đã nộp đủ.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, xử lý tiền tạm ứng án phí: anh Vũ Văn T1 phải nộp 83.486.968 (tám mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi tám) đồng án phí.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 tạm ứng án phí đã nộp là: 39.223.347 (ba mươi chín triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, ba trăm bốn mươi bảy) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001326 ngày 30/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị

đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

5. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tp Hạ Long;
- Chi cục THADS tp Hạ Long;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp;
- Lưu.

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

(đã ký)

Phạm Ngọc An