TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 09/2025/DS-ST
Ngày : 11/9/2025
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 6 - QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Bùi Diệu Lương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Tuấn.

Ông Trần Đình Hùng.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Huyên - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phúc Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP L3; địa chỉ: LPbank số B đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội).

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Hoàng Kim C, số CCCD 045093008818 - Chuyên viên xử lý nợ của Ngân hàng TMCP L3 (Văn bản ủy quyền số 258/2025/QĐ-QT ngày 13/05/2025); có mặt.

+ Ông Hoàng Lê Công L, số CCCD 045088007548 - Trưởng phòng khách hàng cá nhân của Ngân hàng TMCP L3 (Văn bản ủy quyền số 258/2025/QĐ-QT ngày 13/05/2025); vắng mặt.

Bị đơn: Ông Trương Tuấn V, sinh năm 1992, số CCCD 045092009577; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn T, xã V, tỉnh Quảng Trị); vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Ông Trần Tử D, sinh năm 1983 và bà Trần Thị T, sinh năm 1983; đều có địa chỉ: Khóm G, xã D, tỉnh Quảng Trị; bà T có mặt, ông D vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2025, bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 trình bày:

Ngày 06/06/2024, Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) - Chi nhánh Q đã ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 với ông Trương Tuấn V, số tiền cấp tín dụng là 700.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 120 tháng/theo khế ước nhận nợ. Số tiền giải ngân: 700.000.000 đồng, theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 46020240312/01 ngày 06/06/2024. Lãi suất: 7,5%/ năm. Phương thức áp dụng lãi suất: áp dụng lãi suất cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày bên vay nhận nợ, sau thời hạn 03 tháng áp dụng lãi suất thả nổi. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày 06/06/2024, Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) - Chi nhánh Q đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311 với ông Trương Tuấn V, số tiền cấp tín dụng là 2.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 06 tháng/theo khế ước nhận nợ. Số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng, theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 46020240311/02 ngày 06/12/2024. Lãi suất: 7,5%/ năm. Phương thức áp dụng lãi suất: cố định trong 06 tháng. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là:

Tài sản 01: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC46020240051 ngày 06/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) - Chi nhánh Q với ông Trương Tuấn V, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 241241 do Sở T5 cấp ngày 07/02/2023, số vào sổ cấp GCN số: CS 01645, chuyển nhượng cho ông Trương Tuấn V ngày 04/6/2024.

Tài sản 02: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC46020240052 ngày 06/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) - Chi nhánh Q với ông Trương Tuấn V, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Khóm G, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã D, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 704421 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cấp ngày 04/6/2024, số vào sổ cấp GCN số: CS 01561, cấp cho ông Trương Tuấn V.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Trương Tuấn V trả nợ cho Ngân hàng như sau:

- Đối với Khế ước nhận nợ số 46020240312/01: Đã thanh toán nợ gốc từ kỳ 30/06/2024 đến kỳ 31/12/2024, số tiền là 40.810.000 đồng; thanh toán tiền lãi từ kỳ 30/06/2024 đến kỳ 31/12/2024, số tiền là 29.147.530 đồng.

- Đối với Khế ước nhận nợ số 46020240311/02: Đã thanh toán nợ lãi của kỳ 30/12/2024 là 9.863.014 đồng; đối với tiền gốc thì chưa thanh toán.

Do không trả được nợ đến hạn nên khoản vay của ông Trương Tuấn V đã bị chuyển nợ quá hạn ngày 30/01/2025.

Kể từ khi khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP L3 đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông Trương Tuấn V thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng vẫn không có kết quả, ông Trương Tuấn V vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thường xuyên vi phạm các cam kết trả nợ.

Tính đến ngày 11/09/2025, tổng dư nợ của ông Trương Tuấn V tại Ngân hàng TMCP L3 là: 2.829.369.498 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm hai mươi chín triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng*). Cụ thể theo từng kế ước nhận nợ như sau:

- Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240312/01 số tiền là 702.451.771 đồng, trong đó nợ gốc là 659.190.000 đồng, nợ lãi là 40.351.134 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.910.637 đồng.

- Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240311/02 số tiền là 2.126.917.727, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 64.888.742 đồng, nợ lãi quá hạn là 62.028.985 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP L3 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trương Tuấn V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP L3 theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 ký ngày 06/06/2024 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311 ký ngày 06/06/2024 với tổng số tiền tính đến ngày 11/9/2025 là 2.829.369.498 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm hai mươi chín triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng*). Cụ thể theo từng kế ước nhận nợ như sau:

- Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240312/01 số tiền là 702.451.771 đồng, trong đó nợ gốc là 659.190.000 đồng, nợ lãi là 40.351.134 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.910.637 đồng.

- Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240311/02 số tiền là 2.126.917.727, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 64.888.742 đồng.

- Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi từ ngày 12/9/2025 cho đến khi ông Trương Tuấn V tất toán khoản vay và phải chịu lãi suất quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 ký ngày 06/06/2024 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311 ký ngày 06/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) với ông Trương Tuấn V.

- Nếu ông Trương Tuấn V không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 ký ngày 06/06/2024; Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311 ký ngày 06/06/2024 thì Ngân hàng TMCP L3 có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là :

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn N, xã H, huyện H, tỉnh

Quảng Trị (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 241241 do Sở T5 cấp ngày 07/02/2023, số vào sổ cấp GCN số: CS 01645, chuyển nhượng cho ông Trương Tuấn V ngày 04/6/2024.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Khóm G, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã D, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 704421 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cấp ngày 04/6/2024, số vào sổ cấp GCN số: CS 01561, cấp cho ông Trương Tuấn V.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP L3. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP L3.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Trương Tuấn V gồm: 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; giấy triệu tập đến phiên tòa; quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên ông V không trình bày ý kiến gì và không đến tham gia tố tụng tại các phiên họp và phiên tòa.

Tại bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Tử D và bà Trần Thị T trình bày: Nhà và đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Khóm G, thị trấn D, huyện H, Tỉnh Quảng Trị nguyên là của vợ chồng ông D, bà T. Vào ngày 04/5/2020 vợ chồng ông D cần vốn làm ăn nên đã chuyển nhượng sang tên nhà và đất tại thửa đất số 35 cho vợ chồng ông Trần Hữu L1 và bà Lê Thị Thu N để nhờ ông L1, bà N thế chấp tài sản tại ngân hàng vay số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông D. Sau một thời gian, vì cần thêm vốn để làm ăn nên vợ chồng ông D đã nhờ vợ chồng ông L1, bà N chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 cho ông Phạm Bá H và bà Nguyễn Thị B để nhờ ông H, bà B thế chấp tài sản tại ngân hàng để vay số tiền 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông D. Sang năm 2021, vợ chồng ông D cùng kinh doanh bất động sản với bà Trương Thị Mỹ T1. Để thuận tiện cho việc vay vốn làm ăn, bà T1 đã nói với vợ chồng ông D chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 từ ông Phạm Bá H và bà Nguyễn Thị B sang bà Nguyễn Thị Diệu L2, nhưng do bà L2 cũng không vay vốn tại ngân hàng được nên sau đó đã chuyển nhượng lại cho ông Vương Đình H1 và bà Lê Thị M. Ông H1, bà M đã thế chấp tài sản này cho ngân hàng để vay số tiền 1.100.000.000 đồng. Ông D, bà T thừa nhận trong số tiền này thì ông bà vay 700.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng bà T1 nói cho bà mượn để làm ăn. Sau đó bà T1 cho biết nhà và đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 đã chuyển nhượng sang cho ông Trương Tuấn V, em của bà T1, ông V đã thế chấp cho ngân hàng để vay bao nhiêu thì vợ chồng ông D không biết. Vì vậy, ông D, bà T đề nghị Toà án xem xét, cho ông D, bà T chứng minh nhà và đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 là của vợ chồng ông D.

Ý kiến của Viện kiểm sát khu vực 6 - Quảng Trị:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền; xác định đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ, hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về giải quyết nội dung tranh chấp: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 271, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 117, Điều 299, Điều 320, Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3. Buộc ông Trương Tuấn V phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP L3 với tổng số tiền tính đến ngày 11/9/2025 là 2.829.369.498 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm hai mươi chín triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng*), bao gồm: Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240312/01 số tiền là 702.451.771 đồng, trong đó nợ gốc là 659.190.000 đồng, nợ lãi là 40.351.134 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.910.637 đồng; nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240311/02 số tiền là 2.126.917.727, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 64.888.742 đồng, nợ lãi quá hạn là 62.028.985 đồng. Kể từ ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án ông T2 Tuấn V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông Trương Tuấn V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP L3. Về án phí và chi phí tố tụng: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tung:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Sau khi xem xét yêu cầu của nguyên đơn, xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú theo giao kết trong hợp đồng tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã V, tỉnh Quảng Trị) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn ông Trương Tuấn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tử D đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông V, ông D.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng:

Theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 ký kết ngày 06/06/2024, Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) - Chi nhánh Q đã cho ông Trương Tuấn V vay số tiền là 700.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 120 tháng. Lãi suất: 7,5%/ năm. Phương thức áp dụng lãi suất: Áp dụng lãi suất cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày bên vay nhận nợ, sau thời hạn 03 tháng áp dụng lãi suất thả nổi. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên dự nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông V vào ngày 06/06/2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trương Tuấn V đã trả nợ được số tiền gốc 40.810.000 đồng và tiền lãi 29.147.530 đồng.

Theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311 ký kết ngày 06/06/2024 Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) - Chi nhánh Q đã cho ông Trương Tuấn V vay số tiền là 2.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 06 tháng. Lãi suất: 7,5%/ năm. Phương thức áp dụng lãi suất: cố định trong 06 tháng. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên dự nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông Trương Tuấn V vào ngày 06/06/2024. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trương Tuấn V chưa thanh toán số tiền gốc, chỉ trả nợ lãi với số tiền 9.863.014 đồng.

Từ ngày 30/01/2025 đến nay, ông V không trả nợ tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng, khoản vay của ông V đã chuyển sang nợ quá hạn.

Xét Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311 ký ngày 06/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP L3 với ông Tương T3 Vũ trên nguyên tắc tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng tại thời điểm xác lập phù hợp với quy định của pháp luật, lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng, phù hợp với khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng. Do bị đơn ông Trương Tuấn V vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên theo quy định tại khoản Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 và Điều 8 Hợp đồng hạn mức tín

dụng số HĐHMTD46020240311, Ngân hàng có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước thời hạn đối với ông Trương Tuấn V.

Tính đến ngày 11/9/2025 ông V còn nợ Ngân hàng TMCP L3 tổng số tiền là: 2.829.369.498 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm hai mươi chín triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng*). Trong đó:

- Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240312/01 số tiền là 702.451.771 đồng, trong đó nợ gốc là 659.190.000 đồng, nợ lãi là 40.351.134 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.910.637 đồng.

- Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240311/02 số tiền là 2.126.917.727, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 64.888.742 đồng, nợ lãi quá hạn là 62.028.985 đồng.

Vì vậy, cần buộc ông Trương Tuấn V trả toàn bộ số tiền nợ vay cho Ngân hàng TMCP L3.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311, nguyên đơn và bị đơn đã ký các hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC46020240051 ngày 06/06/2024, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn N, xã H, huyện H, Tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 241241 do Sở T5 cấp ngày 07/02/2023, số vào sổ cấp GCN số: CS 01645, chuyển nhượng cho ông Trương Tuấn V ngày 04/6/2024.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC46020240052 ngày 06/06/2024, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Khóm G, thị trấn D, huyện H, Tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 704421 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cấp ngày 04/6/2024, số vào sổ cấp GCN số: CS 01561, cấp cho ông Trương Tuấn V.

Các hợp đồng thế chấp được đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định và có hiệu lực pháp luật. Tại mục 2.4.1 và mục 4.5 của các hợp đồng thế chấp đã ghi rõ, tài sản thế chấp đã được cam kết thuộc sở hữu của bên thế chấp, không có tranh chấp, bên thế chấp không được thực hiện các giao dịch bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn…tài sản thế chấp nếu không được bên thế chấp đồng ý. Tại thời điểm thế chấp và trong quá trình ông V thực hiện việc trả nợ vay, không có ai tranh chấp các tài sản thế chấp.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị) không có thay đổi gì. Tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Khóm G, thị

trấn D, huyện H, Tỉnh Quảng Trị (nay là xã D, tỉnh Quảng Trị), có gia đình ông Trần Tử D và bà Trần Thị T sinh sống.

Xét, ý kiến của ông Trần Tử D và bà Trần Thị T trình bày thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 và ngôi nhà gắn liền trên đất là tài sản của ông bà nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh là không có căn cứ. Vì, theo hồ sơ nguyên đơn cung cấp, quyền sử dụng đất và quyền sử hữu nhà ở tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 đã được ông D, bà T chuyển nhượng cho ông Trần Hữu L1 và bà Lê Thị Thu N tại Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 29/4/2020. Chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện khi ký kết. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, kể từ sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông L1, bà N thì ông D, bà T không còn quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15. Việc ông Trần Tử D và bà Trần Thị T đang sinh sống trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 đã thế chấp cho ngân hàng mà chưa có ý kiến đồng ý bằng văn bản của ngân hàng là bên thế chấp đã vi phạm cam kết tại mục 4.5 của các hợp đồng thế chấp.

Đối với việc ông D, bà T trình bày có cho những người khác mượn tiền để làm ăn, ông D, bà T có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Từ những cơ sở trên, thấy rằng yêu cầu của Ngân hàng TMCP L3 là có căn cứ, cần chấp nhận toàn bộ.

[3] Về án phí dân sự và chi phí tố tụng: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng. Bị đơn ông Trương Tuấn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể là: 72.000.000 đồng + (2% x 829.369.498 đồng) = 88.587.000 đồng. Ngân hàng TMCP L3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP L3 đã nộp đủ, ông V có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 117, Điều 299, Điều 320, Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3.

Buộc ông Trương Tuấn V phải trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP L3 theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 ký ngày 06/06/2024 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311 ký ngày 06/06/2024 với tổng số tiền tính đến ngày 11/9/2025 là 2.829.369.498 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm hai*

mươi chín triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng), bao gồm:

- Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240312/01 số tiền là 702.451.771 đồng, trong đó nợ gốc là 659.190.000 đồng, nợ lãi là 40.351.134 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.910.637 đồng.

- Nợ theo Khế ước nhận nợ số 46020240311/02 số tiền là 2.126.917.727 đồng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 64.888.742 đồng, nợ lãi quá hạn là 62.028.985 đồng.

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án ông Trương Tuấn V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số HĐTD46020240312 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐHMTD46020240311 ký kết ngày 06/6/2024.

Trường hợp ông Trương Tuấn V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP L3 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để xử lý các tài sản thế chấp, thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn N, xã H, huyện H, Tỉnh Quảng Trị (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 241241 do Sở T5 cấp ngày 07/02/2023, số vào sổ cấp GCN số: CS 01645, chuyển nhượng cho ông Trương Tuấn V ngày 04/6/2024 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC46020240051 ngày 06/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) - Chi nhánh Q với ông Trương Tuấn V.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Khóm G, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị (nay là xã D, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 704421 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cấp ngày 04/6/2024, số vào sổ cấp GCN số: CS 01561, cấp cho ông Trương Tuấn V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC46020240052 ngày 06/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP B1) - Chi nhánh Q với ông Trương Tuấn V.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông Trương Tuấn V với Ngân hàng TMCP L3. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Trương Tuấn V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP L3 cho đến khi các khoản nợ được tất toán.

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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

2. 1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trương Tuấn V phải chịu 88.587.000 đồng *(T4 mươi tám triệu năm trăm tám mươi bảy ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.336.000 đồng *(Bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000449 ngày 05/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Trị).

2.2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP L3 đã nộp đủ. Bị đơn ông Trương Tuấn V phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP L3 số tiền chi phí xem xét, thẩm định chỗ là 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND KV6-Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, HC-TP.

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

Võ Bùi Diệu Lương