TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **17**/2025/DSST
Ngày: 25-8-2025
V/v tranh chấp: hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hạnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Bà Lê Thị Thận;
2/ Bà Trần Thị Chín;
- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Anh Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông An Bắc Lừng – Kiểm sát viên

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2025/QĐXXST - DS, ngày 12 tháng 8 năm 2025 giữa:
1/ Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Công thương Việt N
Địa chỉ: Số 2, Trần Hưng Đ, quận Hoàn K, Tp Hà Nội (nay là số 2, Trần Hưng Đ, phường Ba Đ, TP. Hà Nội)
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng H hoặc/và ông Nguyễn Tri L
(theo văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024 và văn bản ủy quyền lại số: 62/UQ-CNBP-PTH ngày 25/02/2025)
2/ Bị đơn: Ông Đỗ Văn Tr, sinh năm 1973 và bà Trần Thị M, sinh năm: 1977
Nơi đăng ký thường trú: KP H, Tt Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai)
Nơi cư trú hiện nay: khu phố Th, TT Th, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố Th, xã Th, tỉnh Đồng Nai)
(Nguyên đơn có mặt, Bị đơn vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/02/2025 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt N và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Công thương Việt N trình bày:

Bà Trần Thị M và ông Đỗ Văn Tr có ký kết với Ngân hàng TMCP Công thương Việt N - Chi nhánh Bình Ph - Phòng giao dịch Bù Đ (sau đây được viết tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng số LUANNT10-045/2024-HĐCVHM/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2024 để vay số tiền là 900.000.000 đồng (bằng chữ: Chín trăm triệu đồng), thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 9%/năm. Ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M nhận đủ tiền vay 900.000.000 đồng.

Để bảo đảm khoản vay phát sinh từ hợp đồng tín dụng ký trên, bà Trần Thị M và ông Đỗ Văn Tr đã ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LUANNT10-044/2022/HĐBĐ/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2022, tài sản thế chấp bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc số thửa 17, số tờ bản đồ 26, với diện tích: 221,4 m^2 tọa lạc tại khu phố H, TT Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai) đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 177253 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/05/2012 số vào sổ cấp GCN CH 00952 đứng tên ông Đỗ Văn Tr.

Từ 23/02/2024 đến ngày 15/5/2024, ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M đã thanh toán đủ tiền lãi vay trong hạn định kỳ theo quy định. Đến ngày 15/5/2024 ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M không trả số tiền gốc nên khoản vay đã chuyển qua nợ quá hạn từ ngày 16/5/2024.

Căn cứ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết, các quy định của pháp luật liên quan. Ngân hàng khởi kiện đối với bà Trần Thị M và ông Đỗ Văn Tr đề nghị Toà án giải quyết các nội dung sau đây:

Buộc bà Trần Thị M và ông Đỗ Văn Tr phải trả cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt N toàn bộ số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi phạt dư nợ gốc quá hạn tạm tính đến thời điểm ngày 4/2/2025 là: 958.808.219 đồng (trong đó số tiền gốc là 900.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 58.808.2019 đồng). Buộc bà Trần Thị M và ông Đỗ Văn Tr tiếp tục trả nợ lãi vay cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, các văn bản sửa đổi bổ sung, thông báo thay đổi lãi suất cho vay (nếu có) cho đến khi trả hết nợ xong.

Trường hợp bà Trần Thị M và ông Đỗ Văn Tr không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, các chủ tài sản bảo đảm không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ bảo đảm như đã cam kết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số LUANNT10- 044/2022/HĐBĐ/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Sau khi thực hiện bán tài sản đảm bảo, số tiền thu được từ việc bán tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ món nợ của khách hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc khách hàng chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ còn lại này cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M trả số tiền vay 900.000.000 đồng

và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 16/5/2024 đến nay là 123.830.155 đồng (trong đó, tiền lãi trong hạn là 103.635.617 đồng, tiền lãi quá hạn là 20.194.538 đồng). Buộc bà Trần Thị M và ông Đỗ Văn Tr tiếp tục trả nợ lãi vay cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, các văn bản sửa đổi bổ sung, thông báo thay đổi lãi suất cho vay (nếu có) cho đến khi trả hết nợ xong. Trường hợp bà Trần Thị M và ông Đỗ Văn Tr không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, các chủ tài sản bảo đảm không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ bảo đảm như đã cam kết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số LUANNT10-044/2022/HĐBĐ/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Sau khi thực hiện bán tài sản đảm bảo, số tiền thu được từ việc bán tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ món nợ của khách hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc khách hàng chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ còn lại này cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.

Bị đơn ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M trình bày: Do cần vốn làm ăn nên ngày 23 tháng 02 năm 2024 vợ chồng ông bà có ký kết với Ngân hàng TMCP Công thương Việt N - Chi nhánh Bình Ph - Phòng giao dịch Bù Đ Hợp đồng tín dụng số LUANNT10-045/2024-HĐCVHM/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2024 để vay số tiền là 900.000.000 đồng (bằng chữ: Chín trăm triệu đồng), thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 9%/năm. Vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền vay 900.000.000 đồng.

Từ 23/02/2024 đến ngày 15/05/2024, vợ chồng ông bà thanh toán đủ tiền lãi vay trong hạn định kỳ theo quy định, số tiền cụ thể đã trả vợ chồng ông bà không nhớ.

Khi vay vợ chồng ông bà thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc số thửa 17, số tờ bản đồ 26, với diện tích: 221,4 m^2, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 177253 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/05/2012 số vào sổ cấp GCN CH 00952, đứng tên ông Đỗ Văn Tr. Việc thế chấp có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LUANNT10-044/2022/HĐBĐ/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2022.

Do không có khả năng thanh toán nên vợ chồng ông bà không thanh toán được tiền lãi, tiền gốc theo thỏa thuận cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông bà đồng ý với nội dung khởi kiện của Ngân hàng, đồng ý trả số tiền vay 900.000.000đ và tiền lãi phát sinh. Nhưng do không có điều kiện trả nợ nên vợ chồng ông bà đồng ý xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số LUANNT10-044/2022/HĐBĐ/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2022 theo quy đinh của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai) phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M trả tiền vay 900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét: Ngân hàng TMCP Công thương Việt N khởi kiện ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M yêu cầu trả số tiền vay 900.000.000đ đồng và tiền lãi phát sinh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Bị đơn ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M đăng ký thường trú tại KP H, Tt Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai) và nơi cư trú hiện nay: khu phố Th, TT Th, huyện B, tỉnh Bình Phước (khu phố Th, xã Th, tỉnh Đồng Nai). Tuy nhiên, ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M có yêu cầu giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai). Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai

[2] Xét giao dịch giữa Ngân hàng và ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M được xác lập ngày 23/2/2024. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật liên quan để giải quyết.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả số tiền gốc và tiền lãi phát sinh. Tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm".* Theo lời khai của nguyên đơn cũng như nội dung của Hợp đồng tín dụng thì thời hạn trả là ngày 23/2/2025. Ngày 11/3/2025, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt N yêu cầu ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M trả số tiền vay 900.000.000 đồng: Ngân hàng khai nhận Ngân hàng có cho ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M vay số tiền là 900.000.000 đồng. Việc vay tiền có ký kết Hợp đồng tín dụng số LUANNT10-045/2024-HĐCVHM/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2024. Thời hạn vay 12 tháng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M thừa nhận việc vay tiền nói trên. Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".* Như vậy, ngày 23/2/2024 ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M vay số tiền 900.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt N là có thật. Đây là tình tiết không phải chứng minh.

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 17 Điều 4 khoản 2 Điều 100, điểm a khoản 3 Điều 107 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

Trong Hợp đồng cho vay hạn mức số LUANNT10-045/2024-HĐCVHM/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2024 có ghi nhận *"Thời hạn duy trì hạn mức là kể từ ngày 23/2/2024 đến ngày 24/02/2025"*. Như vậy, thời hạn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M phải trả tiền vay cho Ngân hàng chậm nhất là ngày 24/02/2025. Khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn"*. Do bên vay tài sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M trả số tiền vay 900.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về yêu cầu trả tiền lãi: Ngân hàng yêu cầu ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 16/5/2023 đến ngày 25/8/2025 (ngày xét xử) với số tiền là 123.830.155 đồng (trong đó lãi trong hạn 103.635.617 đồng và lãi quá hạn 20.194.538 đồng). Xét, theo nội dung của Hợp đồng cho vay hạn mức số LUANNT10-045/2024-HĐCVHM/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2024; giấy nhận nợ số 01 ngày 23 tháng 02 năm 2024 ghi nhận lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 9%/năm. Do đó, xác định đây là hợp đồng vay có thời hạn và vay có lãi. Tại Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *"Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận…. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất"*. Tại Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về lãi suất cho vay theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của khách hàng, trừ trường hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quy định về lãi suất cho vay tối đa tại khoản 2 Điều này"*. Mặt khác, tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LUANNT10-045/2024-HĐCVHM/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2024; giấy nhận nợ số 01 ngày 23 tháng 02 năm 2024 ghi nhận: *"2.4. Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 5.2 và Điều 9.2 Điều kiện, Điều khoản chung của Hợp đồng này thì bên vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời điểm chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thỏa thuận tại điểm 2.1 (a) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn"*. Xét, các bên tự nguyện thỏa thuận việc tính lãi tại hợp đồng tín dụng là không vi phạm điều cấm của pháp luật về giao dịch tín dụng, không trái với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng. Do đó, có giá trị ràng buộc

quyền, nghĩa vụ trả lãi của các bên. Do đó, căn cứ vào khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi của Ngân hàng.

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Ngân hàng khai nhận khi ký kết hợp đồng tín dụng thì ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M có thế chấp tài sản gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc số thửa 17, số tờ bản đồ 26, với diện tích: 221,4 m^2 tọa lạc tại KP H, Tt Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai) đã dược Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 177253 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/05/2012 số vào sổ cấp GCN CH 00952 đứng tên ông Đỗ Văn Tr. Các bên có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LUANNT10-044/2022/HĐBĐ/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2022. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Xét tính pháp lý hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298, Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Tại khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm gồm: *"Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ".* Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm khi ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

[7] Về các nội dung khác:

[7.1] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ là 1.000.000 đồng. Tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *"Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận".* Do yêu cầu xử lý tài sản của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ. Tại khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *"Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ".* Do đó, cần buộc ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M hoàn trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ là 1.000.000 đồng cho Ngân hàng.

[7.2] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: "*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận."*. Do đó, bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận

[7.3] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7.4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với phù hợp với quy định của pháp luật và quan điểm giải quyết của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 298, Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Căn cứ vào Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt N về việc "tranh chấp hợp đồng vay tài sản" đối với bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt N số tiền vay là 900.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử (ngày 25/8/2025) là 123.830.155 đồng (trong đó lãi trong hạn 103.635.617 đồng và lãi quá hạn 20.194.538 đồng). Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi bị đơn ông Đỗ Văn Tr và bà Trần Thị M phải trả là 1.023.830.155 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số LUANNT10-045/2024-HĐCVHM/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2024, giấy nhận nợ số 01 ngày 23 tháng 02 năm 2024.

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.

Sau khi bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M thanh toán xong nợ thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt N có trách nhiệm trả lại tài sản mà bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LUANNT10-044/2022/HĐBĐ/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2022.

Nếu bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt N có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất số LUANNT10-044/2022/HĐBĐ/NHCT504 ngày 23 tháng 02 năm 2022 để thu hồi nợ.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M phải hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt N số tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Đỗ Văn Tr, bà Trần Thị M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 42.714.905 đồng.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.382.123 đồng theo biên lai thu tiền số 0009786 ngày 14 tháng 5 năm 2025.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 25/8/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu văn phòng/ hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh