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

Bản án số: **50**/2025/DS-ST
Ngày: 26-12-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Phụng.
2. Ông Nguyễn Bá Tòng.

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Cẩm Mỹ – Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk;

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** ông Trần Bảo Pháp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2024/ TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2025/QĐXXST-DS ngày 03/9/2025, Quyết định hoãn phiên toà số: 38/2025/QĐST-DS ngày 19/9/2025, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 28/2025/QĐST-DS ngày 07/10/2025, Thông báo thời gian mở lại phiên toà số 13/2025/TB-TA ngày 16/10/2025, Quyết định hoãn phiên toà số: 52/2025/QĐST-DS ngày 04/11/2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên toà số 25/2025/TB-TA ngày 24/11/2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P; Mã số doanh nghiệp: 0300852005; Trụ sở chính: Tòa nhà T, số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa nhà T, số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Anh H – Chức danh: Giám đốc RB kiêm Giám đốc Phòng G (theo Văn bản uỷ quyền số 03/2025/UQ-CT.HĐQT ngày 04/4/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần P); và ông Nguyễn Nhật T1 – Chuyên viên thu hồi nợ; địa chỉ liên hệ: Số H + H

Y, phường P, tỉnh Khánh Hòa (theo Văn bản uỷ quyền số 1279/2025/UQ-CT.HĐQT ngày 16/12/2025). Ông T1 có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đình Trương N, sinh năm 1987; địa chỉ đăng ký thường trú: khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk); hiện đang thụ án tại Phân trại S – Trại giam X. Vắng mặt – yêu cầu xét xử vắng mặt.

2.2. Bà Lê Mai Thùy V, sinh năm 1988; địa chỉ đăng ký thường trú: khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Đình T2, sinh năm 1963 và bà Trương Thị N1, sinh năm 1963; trú tại: khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk. Bà N1 có mặt, ông T2 vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Bích T3, sinh năm 1990; địa chỉ: T, V, V, Khánh Hòa. Hiện đang cư trú tại: khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

3.3. Ông Nguyễn Đình H1, sinh năm 1986; trú tại: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP P với vợ chồng ông Nguyễn Đình N, bà Mai Lê Thùy V1 đã ký các Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021; Hợp đồng tín dụng số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/08/2022; Hợp đồng tín dụng số 1372/2022/PHD/HĐTD ký ngày 06/12/2022; và Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 1161/2022/TTD ký ngày 26/9/2022. Theo đó, ngân hàng đồng ý cho ông N và bà V1 vay số tiền là 7.920.000.000đ *(Bảy tỷ chín trăm hai mươi triệu đồng)***,** thời hạn vay, lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng trên, ông N và bà V1 đã ký giấy nhận nợ và nhận số tiền trên tại Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là các bất động sản tại:

1- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1655, tờ bản đồ 42-C, toạ lạc tại khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 494452, số vào sổ cấp GCN: CH 00566 do UBND huyện (thị xã) Đông Hoà cấp ngày 01/7/2013, đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021 tại Văn phòng C và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

2- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 532, tờ bản đồ 44, toạ lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 993148, số vào sổ cấp GCN: CS 07967 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 13/7/2018, cập nhật chỉnh lý thay đổi chủ sở hữu, sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V ngày 30/6/2022ấy_chứng_nhận" được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0918/2022/PHD/HĐTD ngày 16/8/2022 tại Văn phòng C1 được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông N và bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được các bên ký kết thoả thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông N và bà V vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, ông N và bà V đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với Ngân hàng TMCP P. Do đó, Ngân hàng TMCP P kính đề nghị Q Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

1- Buộc ông N và bà V trả nợ tiền vay cho Ngân hàng TMCP P theo các Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021, 0918/2022/PHD/HĐTD ngày 16/08/2022, 1372/2022/PHD/HĐTD ngày 06/12/2022, hợp đồng mở thẻ tín dụng số 1161/2022/TTD ngày 26/9/2022. Trong đó: nợ gốc của 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 là: 5.205.739.000 đồng, nợ lãi của 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372: 2.430.520.521 đồng và yêu cầu chịu tiền lãi phát sinh theo 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 đã ký kết; nợ gốc thẻ tín dụng: 70.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 30%/năm tính từ ngày 15/10/2022 (ngày rút tiền) đến ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh quá hạn 30%/năm đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P.

2- Ông N và bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế, kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đối với thửa đất số 1655, tờ bản đồ 42-C, toạ lạc tại khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 494452, số vào sổ cấp GCN: CH 00566 do UBND huyện (thị xã) Đông Hoà cấp ngày 01/7/2013; và thửa đất số 532, tờ bản đồ 44, toạ lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 993148, số vào sổ cấp GCN: CS 07967 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 13/7/2018 đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0918/2022/PHD/HĐTC ngày 16/08/2022; 1089/2021/PHD/HĐTC ngày 17/11/2021 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P1 theo quy định của pháp luật; buộc ông Nguyễn Đình H1, bà Nguyễn Thị Bích T3 đang chiếm hữu, sử dụng trái phép tài sản đang thế chấp phải chấp dứt hành vi sử dụng và giao trả tài sản thế chấp để ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

Theo bản tự khai ngày 22/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Đình Trương N trình bày: Ông (Nguyễn Đình Trương N) và vợ ông N (bà Lê Mai Thùy V) có vay của Ngân hàng TMCP P theo các hợp đồng tín dụng số 1089/2021 ký ngày 17/11/2021, hợp đồng số 0918/2022 ký ngày 16/8/2022, số 1372/2022 ký ngày 06/12/2022 và Hợp đồng thẻ tín dụng số 1161/2022 ký ngày 26/9/2022, có thế chấp bằng 02 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 993148 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494452 cho ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Theo đó, Ngân hàng TMCP P đồng ý cho vay số tiền 7.920.000.000đ (Bảy tỷ chín trăm hai mươi triệu đồng). Theo ông N, số tiền nợ gốc là 5.538.239.000 đồng và thẻ tín dụng còn nợ gốc là 70.000.000 đồng.

Hiện nay, vì ông N đang chấp hành án tại Phân trại số 3 – Trại giam X nên ông N không thể chi trả số tiền trên. Ông N mong muốn sẽ thực hiện việc trả nợ cho ngân hàng sau khi ông N chấp hành xong hình phạt tù hoặc ông sẽ bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Ông N cam kết quyền sử dụng đất tại thửa đất số 532, tờ bản đồ 44 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 993148, số vào sổ cấp GCN: CS 07967 là của vợ chồng ông N, bà Lê Mai Thùy V. Hiện trạng trên đất này đang được ông Nguyễn Đình H1, sinh năm 1986 tạm thời sử dụng bán quán cà phê, khi đó Nguyễn Đình H1 cam kết vợ chồng ông lấy lại thì ông Nguyễn Đình H1 sẽ di dời, tháo dỡ các tài sản của ông H1, trả lại theo yêu cầu của ông N.

Vì ông N đang chấp hành án nên ông N đề nghị Toà án xét xử vụ án nêu trên vắng mặt.

Quá trình toà án thụ lý, giải quyết đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn bà Lê Mai Thùy V nhưng bà V không đến toà án, vắng mặt không có lý do, không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N1 trình bày:

Nhà đất của vợ chồng bà (Trương Thị N1, Nguyễn Đình T2) được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494452, thửa đất số 1655, tờ bản đồ 42-C, toạ lạc tại khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk) có nguồn gốc của vợ chồng bà mua lại vào khoảng năm 1998-1999, sau đó vợ chồng bà xây dựng ngôi nhà như hiện nay.

Năm 2020-2021, con bà là Nguyễn Đình Trương Niên T4 vốn làm ăn nên nói vợ chồng bà đưa giấy tờ nhà để bảo lãnh cho Nguyễn Đình Trương N vay Ngân hàng Thương mại cổ phần P, sau này Nguyễn Đình Trương N nói thế chấp nhà đất của vợ chồng bà số tiền khoảng 1,7 tỷ hay 1,8 tỷ gì đó vợ chồng bà không rõ; Nguyễn Đình Trương N lấy tiền làm gì vợ chồng bà không biết. Nguyễn Đình Trương N hiện nay đang chấp hành án tại Trại giam X ở Đ.

Vợ chồng bà thừa nhận có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1089/2021/PHD/HĐTC với Ngân hàng Thương mại cổ phần P vào ngày 17/11/2021. Nay, Nguyễn Đình Trương N đi tù không có khả năng trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần P tới nhà đòi nợ nhiều lần nên vợ chồng bà đã dọn về nhà cha mẹ chồng ở. Ngân hàng Thương mại cổ phần P khởi kiện thì vợ chồng bà đồng ý để ngân hàng Thương mại cổ phần P phát mãi nhà đất này vì lý do gia

đình bà không có khả năng trả nợ để lấy lại ngôi nhà. Hiện nay chồng bà là ông Nguyễn Đình T2 bị bệnh nặng không thể đến toà nên bà N1 thay mặt ông Nguyễn Đình T2 trình bày các vấn đề liên quan đến vụ án.

Vợ chồng bà N1 không yêu cầu, không tranh chấp gì. Vợ chồng bà N1 chỉ xin ngân hàng khi phát mãi thì thông báo để gia đình con bà Nguyễn Thị Bích T3 đang ở nhờ dọn đi nơi khác, nếu phát mãi bán mãi dư thì vợ chồng bà xin được nhận phần tiền còn lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T3 trình bày: Ngân hàng Thương mại cổ phần P lấy lại nhà để phát mãi thu hồi nợ thì bà T3 sẽ dọn đi, không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình H1 trình bày: Ông (H1) thuê quán cà phê từ ông Nguyễn Cảnh S với thời hạn 05 năm, đã thuê được 02 năm. Nếu Ngân hàng thu hồi quyền sử dụng đất tại thửa đất số 532, tờ bản đồ 44 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 993148 để thanh lý thì ông H1 muốn nhận lại số tiền thuê từ vợ chồng ông Nguyễn Cảnh S và ông H1 sẽ di dời các đồ vật của vợ chồng ông đã đầu tư.

Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk đã tiến hành hòa giải nhưng không thể tiến hành hoà giải.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày, yêu cầu ông N và bà V trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021, 0918/2022/PHD/HĐTD ngày 16/08/2022, 1372/2022/PHD/HĐTD ngày 06/12/2022 tạm tính đến ngày 07/10/2025 với tổng cộng số tiền là 7.773.919.794 đồng. Trong đó: nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 1089 là 1.673.240.000 đồng, Hợp đồng tín dụng số 0918 là 3.045.000.000 đồng, Hợp đồng tín dụng số 1372 là 487.499.000 đồng, tổng cộng là: 5.205.739.000 đồng, nợ lãi của 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 tổng cộng là 2.430.520.521 đồng (gồm lãi trong hạn là 28.063.235 đồng, lãi quá hạn là 2.402.457.286 đồng) và yêu cầu chịu tiền lãi phát sinh theo 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 đã ký kết; nợ gốc thẻ tín dụng: 70.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 30%/năm tính từ ngày 15/10/2022 (ngày rút tiền) đến ngày xét xử sơ thẩm là 67.660.273 đồng và tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh quá hạn 30%/năm đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho nguyên đơn.

Trường hợp ông N và bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế, kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đối với thửa đất số 1655, tờ bản đồ 42-C, toạ lạc tại khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 494452, số vào sổ cấp GCN: CH 00566 do UBND huyện (thị xã) Đông Hoà cấp ngày 01/7/2013; và thửa đất số 532, tờ bản đồ 44, toạ lạc tại khu phố P,

phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 993148, số vào sổ cấp GCN: CS 07967 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 13/7/2018 đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0918/2022/PHD/HĐTC ngày 16/08/2022; và Hợp đồng thế chấp số 1089/2021/PHD/HĐTC ngày 17/11/2021 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P1 theo quy định của pháp luật. Buộc ông Nguyễn Đình H1, bà Nguyễn Thị Bích T3 đang chiếm hữu, sử dụng trái phép tài sản đang thế chấp phải chấp dứt hành vi sử dụng và giao trả tài sản thế chấp để ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

* Bà Trương Thị N1 yêu cầu ngân hàng khi phát mãi thì thông báo để gia đình con bà Nguyễn Thị Bích T3 đang ở nhờ dọn đi nơi khác, nếu phát mãi bán dư thì vợ chồng bà xin được nhận phần tiền còn lại.

* Bà Nguyễn Thị Bích T3 xin giữ nguyên lời trình bày, đồng ý giao lại nhà khi ngân hàng có thông báo phát mãi tài sản thu hồi nợ, không tranh chấp gì.

* Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, phải chịu hậu quả pháp lý do sự vắng mặt của mình.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn (ông N và bà V) trả nợ cho nguyên đơn theo các Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021, 0918/2022/PHD/HĐTD ngày 16/08/2022, 1372/2022/PHD/HĐTD ngày 06/12/2022 mà các bên đã ký kết. Trong đó, nợ gốc của: Hợp đồng tín dụng số 1089 là 1.673.240.000 đồng, Hợp đồng tín dụng số 0918 là 3.045.000.000 đồng, Hợp đồng tín dụng số 1372 là 487.499.000 đồng, tổng cộng là: 5.205.739.000 đồng, nợ lãi của 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 tổng cộng là 2.430.520.521 đồng (gồm lãi trong hạn là 28.063.235 đồng, lãi quá hạn là 2.402.457.286 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm theo 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 mà các bên đã ký kết; nợ gốc thẻ tín dụng: 70.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 30%/năm tính từ ngày 15/10/2022 (ngày rút tiền) đến ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh quá hạn 30%/năm đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc nhờ cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để thu hồi nợ. Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ vay theo các Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021; Hợp đồng tín dụng số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/08/2022; Hợp đồng tín dụng số 1372/2022/PHD/HĐTD ký ngày 06/12/2022; và Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 1161/2022/TTD ký ngày 26/9/2022 và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp số 0918/2022/PHD/HĐTC ngày 16/08/2022; và Hợp đồng thế chấp số 1089/2021/PHD/HĐTC ngày 17/11/2021. Tại thời điểm ký kết thực hiện hợp đồng, bị đơn (Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V) và bất động sản thế chấp đứng tên ông Nguyễn Đình Trương N (thửa 532), ông Nguyễn Đình T2, bà Trương Thị N1 (thửa 1655) thuộc phường Đ, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk.

[1.2] Thửa đất số 532, tờ bản đồ 44, toạ lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 993148, số vào sổ cấp GCN: CS 07967 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 13/7/2018, đã được ông Nguyễn Đình Trương N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Cảnh S và được chỉnh lý đứng tên chủ sử dụng đất vào ngày 30/6/2022 (BL 86). Ông Nguyễn Đình Trương N và bà Mai Lê Thùy V1 thế chấp làm tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 0918/2022/PHD/HĐTC ngày 16/08/2022 (BL 91 – BL 95). Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp số 0918 thể hiện nội dung: "Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất thửa 532 và phần công trình, diện tích cải tạo, đầu tư, xây dựng thêm và các tài sản khác gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này…"; kèm theo Hợp đồng thế chấp số 0918 là Thông báo kết quả thẩm định giá ghi ngày 19/7/2022 có đính kèm hình ảnh tài sản gắn liền với đất (BL 236 – BL 240), giá trị công trình tạm là 0 đồng. Và Điều 4 của Hợp đồng tế chấp các bên đã thoả thuận: *"OCB được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp; OCB trực tiếp chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc OCB uỷ quyền cho tổ chức khác trực tiếp chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc tổ chức đấu giá tài sản"*.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành triệu tập ông Nguyễn Cảnh S, ông Nguyễn Đình H1 để làm rõ các tài sản trên đất theo lời khai của ông Nguyễn Đình H1 cho rằng ông H1 thuê lại quán cà phê của ông Nguyễn Cảnh S nhưng ông Nguyễn Đình H1 không cung cấp các tài liệu, chứng cứ để toà án xem xét lời trình bày của ông H1 "thuê quán cà phê của ông Nguyễn Cảnh S"; đồng thời qua xác minh địa chỉ ông Nguyễn Cảnh S do ông Nguyễn Đình H1 cung cấp thì ông S không có mặt tại địa phương, Toà án tống đạt hợp lệ nhưng ông S

không đến toà để làm việc các vấn đề liên quan; do đó, không có căn cứ để xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của ông S có liên quan đến vụ án hay không.

Tại án lệ số 11 được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã khái quát: "*Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).* Như vậy, nếu tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của người khác không phải là Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V thì chủ sở hữu đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua, hoặc được giải quyết theo quy định Điều 325 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 04/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về xử lý nợ xấu của các Tổ chức tín dụng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của ông Nguyễn Đình H1 "ông H1 thuê mặt bằng và quán cà phê của ông Nguyễn Cảnh S" là không đủ cơ sở để xem xét, vụ án vẫn được tiếp tục xét xử.

[1.3] Bị đơn ông Nguyễn Đình Trương N có yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn bà Lê Mai Thùy V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án được tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc yêu cầu bị đơn phải trả, thấy rằng:

[2.1] Theo các hợp đồng các bên đã ký kết thể hiện: Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021, thời hạn vay 120 tháng, số tiền vay 4.200.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 03 tháng đầu là 11,5%/năm, từ tháng thứ 04 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần, kỳ điều chỉnh đầu tiên vào ngày 19/02/2022, mục đích vay tiêu dùng, số tiền trả đều mỗi kỳ (tháng) là 35.005.000 đồng vào ngày 05 hằng tháng đã được giải ngân theo 03 khế ước nhận nợ vào các ngày 19, 20 và 22/11/2021; Hợp đồng tín dụng số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/08/2022, thời hạn vay 180 tháng, với số tiền 3.150.000.000 đồng, lãi suất trong hạn cố định trong 12 tháng 10,5%/năm, từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần, kỳ điều chỉnh đầu tiên vào ngày 07/9/2023, mục đích vay bù đắp mua bất động sản tại thửa 532, tờ bản đồ 44, số tiền trả đều mỗi kỳ (tháng) là 17.500.000 đồng vào ngày 10 hằng tháng, đã được giải ngân theo khế ước nhận nợ vào ngày 07/9/2022; Hợp đồng tín dụng số 1372/2022/PHD/HĐTD ký ngày 06/12/2022, thời hạn vay 120 tháng, với số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 03 tháng

đầu là 18,5%/năm, từ tháng thứ 04 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần, kỳ điều chỉnh đầu tiên vào ngày 22/03/2023, số tiền trả đều mỗi kỳ (tháng) là 4.167.000 đồng vào ngày 10 hằng tháng, đã được giải ngân theo khế ước nhận nợ vào ngày 22/12/2022; và Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 1161/2022/TTD ký ngày 26/9/2022 với số tiền 70.000.000 đồng, được rút và sử dụng vào ngày 15/10/2022.

[2.2] Thoả thuận giữa các bên trong các hợp đồng nêu tại mục [2.1] được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P với ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V, trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc; nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Bị đơn ông Nguyễn Đình Trương N thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 5.538.239.000 đồng *(cao hơn số tiền Ngân hàng xác định nợ gốc là 5.205.739.000 đồng)* và thẻ tín dụng còn nợ gốc là 70.000.000 đồng theo các hợp đồng tín dụng. Bị đơn bà Lê Mai Thùy V (vợ ông Nguyễn Đình Trương N) cùng ông Nguyễn Đình Trương N ký kết các hợp đồng nêu trên trong thời kỳ hôn nhân, được triệu tập hợp lệ nhưng bà V không đến Toà án để giải quyết nên bà V phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt.

[2.4] Bị đơn không thực hiện việc trả đủ số tiền gốc và lãi hằng tháng khi đến hạn là vi phạm nghĩa vụ trả tiền mà các bên đã thoả thuận tại các hợp đồng; bị đơn ông Nguyễn Đình Trương N thừa nhận nợ số tiền gốc cao hơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn *"ông N, bà V còn nợ số tiền gốc: 5.205.739.000 đồng và nợ số tiền thẻ tín dụng 70.000.000 đồng"*, số tiền nợ gốc nguyên đơn yêu cầu phù hợp theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp; bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ mà các bên đã thoả thuận và ông N xin chờ chấp hành phạt tù xong để bán tài sản trả nợ nhưng nguyên đơn không chấp nhận. Căn cứ quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận; buộc ông N và bà V cùng có trách nhiệm liên đới trả số tiền gốc của 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, số 0918 và số 1372 là 5.205.739.000 đồng và số tiền nợ gốc thẻ tín dụng 70.000.000 đồng, tổng cộng phải trả 5.275.739.000đ *(Năm tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn đồng)* cho Ngân hàng TMCP P.

[3] Về lãi suất:

[3.1] Lãi suất theo thoả thuận giữa các bên cụ thể tại Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD với mức lãi suất trong hạn là 11,5%/năm, từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần, lãi quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn; tại Hợp đồng tín dụng số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/08/2022, lãi suất trong hạn cố định trong 12 tháng 10,5%/năm, từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần, lãi quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn; và tại Hợp đồng tín dụng số 1372/2022/PHD/HĐTD, lãi suất trong hạn 03 tháng đầu là 18,5%/năm, từ tháng thứ 04 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần, lãi quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Thoả thuận lãi suất giữa các bên là phù hợp theo Điều 468 Bộ luật Dân sự và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, chấp

nhận yêu cầu số tiền lãi của ngân hàng theo bảng tính lãi khoản vay do nguyên đơn cung cấp đúng theo mức lãi suất các bên đã thoả thuận, buộc bị đơn trả cho ngân hàng số tiền lãi 2.430.520.521 đồng (gồm lãi trong hạn và lãi nợ lãi trong hạn chậm trả 28.063.235 đồng và nợ lãi quá hạn 2.402.457.286 đồng) tính đến ngày xét xử sơ thẩm và tiền lãi chậm trả phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm đã được các bên ký kết tại các hợp đồng tín dụng nêu trên cho nguyên đơn.

[3.2] Theo đơn trình bày ghi ngày 23/12/2025, yêu cầu thu nợ vay Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 1161/2022/TTD ký ngày 26/9/2022 với số tiền gốc 70.000.000 đồng, áp dụng mức lãi suất trong hạn 20%/năm, lãi suất quá hạn 30%/năm, tính từ ngày vi phạm (ngày 15/10/2022 – ngày rút tiền) đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận, buộc bị đơn phải trả số tiền lãi cho nguyên đơn theo Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 1161/2022/TTD ký ngày 26/9/2022 với số tiền là 67.660.273 đồng.

[4] Như vậy, tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng số tiền gốc và lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 7.773.919.794 đồng. Trong đó: nợ gốc của 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 là: 5.205.739.000 đồng, nợ lãi của 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372: 2.430.520.521 đồng (gồm lãi trong hạn và lãi nợ lãi trong hạn chậm trả 28.063.235 đồng và nợ lãi quá hạn 2.402.457.286 đồng); nợ gốc thẻ tín dụng: 70.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 15/10/2022 (ngày rút tiền) đến ngày 26/12/2025 với số tiền 67.660.273 đồng.

[5] Xét các hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[5.1] Khoản vay giữa các bên là khoản vay có bảo đảm, được các bên ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1089/2021/PHD/HĐTC ngày 17/11/2021, thế chấp quyền sử đất thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 42-C, toạ lạc tại khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 494452 cấp ngày 01/7/2013 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0918/2022/PHD/HĐTC ngày 16/08/2022, thế chấp quyền sử đất thửa đất số 532, tờ bản đồ số 44 (đo đạc năm 2010), toạ lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 993148 cấp ngày 13/7/2018, chỉnh lý thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 30/6/2022.

[5.2] Tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 1089/2021/PHD/HĐTC, ông Nguyễn Đình T2, bà Trương Thị N1 (bên thế chấp) ký kết có nội dung: *"OCB được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi Bên thế chấp và/hoặc Bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ; Bên thế chấp đồng ý cho OCB được quyền thu giữ tài sản đảm bảo để thu hồi nợ"*. Quá trình giải quyết, vợ chồng bà Trương Thị N1 đồng ý để ngân hàng Thương mại cổ phần P phát mãi nhà đất này vì lý do gia đình bà không có khả năng trả nợ để lấy lại ngôi nhà, không tranh chấp gì, nếu phát mãi bán dư thì vợ chồng bà xin được nhận phần tiền còn lại. Nội dung và hình thức hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã được thực hiện đúng

quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm quy định tại các Điều 317, 318, 319 và 320 Bộ luật Dân sự; các Điều 22, 23 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và khoản 1 Điều 10 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, nguyên đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử đất tại thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 42-C, toạ lạc tại khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 494452 cấp ngày 01/7/2013 theo thoả thuận tại hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

[5.3] Tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 0918/2022/PHD/HĐTC, ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V (bên thế chấp) ký kết có nội dung: *"OCB được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ; Bên thế chấp đồng ý cho OCB được quyền thu giữ tài sản đảm bảo để thu hồi nợ"*. Nội dung và hình thức hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã được thực hiện đúng quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm quy định tại các Điều 317, 318, 319 và 320 Bộ luật Dân sự; các Điều 22, 23 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và khoản 1 Điều 10 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, nguyên đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử đất tại thửa đất số 532, tờ bản đồ số 44 (đo đạc năm 2010), toạ lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 993148 cấp ngày 13/7/2018, chỉnh lý thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 30/6/2022 theo quy định pháp luật để thu hồi nợ.

[5.4] Vì nguyên đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, căn cứ các Điều 324, 325 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về xử lý nợ xấu của các Tổ chức tín dụng, buộc bà Nguyễn Thị Bích T3 chấm dứt hành vi sử dụng và giao lại các tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 42-C, toạ lạc tại khu phố K, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk; và buộc ông Nguyễn Đình H1 chấm dứt hành vi sử dụng và giao lại các tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 532, tờ bản đồ 44, toạ lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk trong trường hợp ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không có khả năng trả đủ số tiền nợ theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết. Đối với tài sản gắn liền với đất mà không thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V mà không thế chấp thì được xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự và theo quy định Luật Thi hành án dân sự.

[6] Ông Nguyễn Đình H1 cho rằng ông H1 thuê quán cà phê từ ông Nguyễn Cảnh S với thời hạn 05 năm, đã thuê được 02 năm, nhưng ông Nguyễn Đình Trương N không thừa nhận việc cho ông H1 thuê quán cà phê *(thửa đất số 532 do ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V đứng tên chủ sử dụng đất,*

không phải của ông Nguyễn Cảnh S); ông H1 được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để toà xem xét nên chịu hậu quả pháp lý về sự vắng mặt. Do đó, ông Nguyễn Đình H1 được quyền khởi kiện ông Nguyễn Cảnh S về "hợp đồng thuê tài sản" bằng vụ án khác.

[7] Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, chi phí xem xét, thẩm định (02 lần) tổng cộng 14.000.000 đồng; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải hoàn trả lại 14.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[8] Về án phí: Bị đơn có nghĩa vụ trả nợ 7.773.919.794 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 115.773.919 đồng (112.000.000đ + 3.773.919.794 x 0,1%). Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 280, 288, 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325, 463 và 466 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (nay là Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024); các Điều 22, 23 và 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và khoản 1 Điều 10 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về xử lý nợ xấu của các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản" với bị đơn ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V, vì có căn cứ.

2. Buộc ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V cùng phải chịu nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P tổng số tiền gốc và lãi đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/12/2025) là 7.773.919.794đ *(Bảy tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm chín mươi bốn đồng)*. Trong đó: nợ gốc của 03 Hợp đồng tín dụng là: 5.205.739.000 đồng *(nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021 là 1.673.240.000 đồng; nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/8/2022 là 3.045.000.000 đồng; nợ gốc Hợp đồng tín dụng số 1372/2022/PHD/HĐTD ký ngày 06/12/2022 là 487.499.000 đồng)*, nợ lãi của 03 Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 là 2.430.520.521 đồng (gồm lãi trong hạn 28.063.235 đồng và nợ lãi quá hạn 2.402.457.286 đồng); nợ gốc thẻ tín dụng

70.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn của thẻ tín dụng tính từ ngày 15/10/2022 đến ngày 26/12/2025 với số tiền 67.660.273 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên khoản tiền nợ gốc chưa trả của các Hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372, tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất mà các bên đã thoả thuận tại các hợp đồng tín dụng số 1089, 0918, 1372 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ thẻ tín dụng thì còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên khoản tiền nợ gốc chưa trả tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quá hạn là 30%/năm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trường hợp ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P được quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay mà các bên đã thỏa thuận theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021 để thu hồi nợ, là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 494452, số vào sổ cấp GCN: CH 00566, cấp ngày 01/7/2013 đứng tên ông Nguyễn Đình T2, bà Trương Thị N1 (thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 42-C, toạ lạc tại khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk)).

4. Buộc bà Nguyễn Thị Bích T3 chấm dứt hành vi sử dụng và giao lại các tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 42-C, toạ lạc tại khu phố K, phường Đ, tỉnh Đắk Lắk đã được ông Nguyễn Đình T2, bà Trương Thị N1 thế chấp để Ngân hàng Thương mại cổ phần P thực hiện quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021 trong trường hợp ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không có khả năng trả đủ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1089/2021/PHD/HĐTD ngày 17/11/2021.

5. Trường hợp ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không có khả năng trả đủ số tiền nợ còn phải trả Hợp đồng tín dụng số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/08/2022 và Hợp đồng tín dụng số 1372/2022/PHD/HĐTD ký ngày 06/12/2022 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P được quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay mà các bên đã thỏa thuận theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/08/2022 để thu hồi nợ, là quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 993148, số vào sổ cấp GCN: CS 07967, cấp ngày 13/7/2018, cập nhật chỉnh lý thay đổi chủ sở hữu, sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V đứng tên vào ngày 30/6/2022 (thửa đất số 532, tờ bản đồ 44, toạ lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk)).

6. Buộc ông Nguyễn Đình H1 chấm dứt hành vi sử dụng và giao lại các tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 532, tờ bản đồ 44, toạ lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk đã được ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V thế chấp để Ngân hàng Thương mại cổ phần P thực hiện quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/8/2022 trong trường hợp ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không có khả năng trả đủ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0918/2022/PHD/HĐTD ký ngày 16/08/2022 và Hợp đồng tín dụng số 1372/2022/PHD/HĐTD ký ngày 06/12/2022.

7. Ông Nguyễn Đình H1 được quyền khởi kiện ông Nguyễn Cảnh S về "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" bằng vụ án khác.

8. Về án phí:

8.1. Ông Nguyễn Đình Trương N, bà Lê Mai Thùy V cùng phải chịu nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 115.773.919đ *(Một trăm mười lăm triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm mười chín đồng)*.

8.2. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền 57.537.000đ *(Năm mươi bảy triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0003535 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đắk Lắk).

9. 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, 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.

10. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết./.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 12-Đắk Lắk ;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;

- Lưu Hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hữu Duyên