

Bản án số: 05/2025/KDTM-ST
Ngày 18-8-2025.
“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 4 - HUẾ, THÀNH PHỐ HUẾ

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền.

- Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Trần Đức Trình.

+ Bà Dương Thị Thu Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thuý Dương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố Huế tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Khánh Nhạc, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố H, số E L, xã P, thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 22/2024/TLST-KDTM ngày 19/12/2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐ-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/QĐST-KDTM ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4-Huế), thành phố H; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 622/TB-TA ngày 29/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Huế, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1). Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt), tầng B Tòa nhà S - A P phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh nay là Tầng 1(tầng trệt), tầng B Tòa nhà S - A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hà Hoàng H, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ Ngân hàng B4, Khối Pháp chế và Quản trị doanh nghiệp của V1 (Theo Giấy uỷ quyền số 196978.24 ngày 18/9/2024).

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Võ Văn T, ông Trần Tiến L, ông Đặng Văn T1; địa chỉ: 8 đường N, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng nay là 815-817 đường N, phường C, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền số 030200.25 ngày 11/02/2025). Ông Trần Tiến L có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1997, địa chỉ: Thôn L, xã T, thị xã H, thành phố H nay là Thôn L, phường T, thành phố H. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn L, xã T, thị xã H, thành phố H nay là Thôn L, phường T, thành phố H. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản khác trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Ngân hàng TMCP Q (sau đây là Ngân hàng V1) đã ký với Ông Lê Văn B1 đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 9111141.22 ngày 24/08/2022 với nội dung: Ngân hàng cho Ông Lê Văn B2 tiền \#\"###,###700,000,000đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán áo, quần Thời hạn vay: 6 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 26/02/2023 Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.60%/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.8%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Thời gian ân hạn: Không. Sau thời gian ân hạn: Cuối kỳ. Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 25. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/9/2022. Ngày trả phí: Theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Số tiền dư nợ gốc đến hạn chưa thanh toán sẽ là nợ quá hạn và sẽ chịu mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Ngày 26/08/2022 hàng đã giải ngân cho ông Lê Văn B3 đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 9111141(1).22 ngày 26/08/2022 số tiền 400,000,000 theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Ngày 29/08/2022 hàng đã giải ngân cho ông Lê Văn B3 đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 9111141(2).22 ngày 29/08/2022 số tiền 300,000,000 theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Khu dân cư X, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 372740, số vào sổ cấp GCN: CH 01548 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 08/07/2022, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/08/2022 Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Ngay_HDTC 6379304.22 ngày 24/08/2022 số công chứng: 10157, Quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 24/08/2022

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn B đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Khoản vay bắt đầu quá hạn từ ngày 26/12/2022, Ngân hàng V1 đã thường xuyên đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng ông Lê Văn B vẫn không có khả năng trả nợ. Ngày 09/03/2023, bên bảo đảm bà Nguyễn Thị N đã có đơn xin tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm và Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm (TSBĐ) cho Ngân hàng V1 xử lý TSBĐ thu hồi

nợ. Sau khi nhận bàn giao, Ngân hàng đã thực hiện các thủ tục để xử lý TSBD thu hồi nợ như: định giá lại tài sản; đo vẽ, cắm mốc; làm bảng hiệu quảng cáo. Tuy nhiên, do giá trị tài sản bảo đảm định giá lại thấp hơn dư nợ gốc vay nên ngày 18/07/2024 ngân hàng V1 đã có Thông báo về việc khởi kiện yêu cầu trả nợ đối với ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị N ra Tòa án để xử lý theo quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 18/8/2025, ông Lê Văn B còn nợ Ngân hàng V1 số tiền:

- Nợ gốc : 700.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 22.816.830 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 337.640.909 đồng
- Chi phí xử lý tài sản thế chấp theo khoản 7.10 và khoản 9.3.4.1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 6379304.22 ngày 24/08/2022 bên B (ông Lê Văn B) chịu, bao gồm:
 - + Chi phí làm bảng hiệu quảng cáo: 2.860.000 đồng
 - + Chi phí định giá tài sản: 3.650.000 đồng
 - + Chi phí đo vẽ, cắm mốc: 2.840.000 đồng
 - Tổng cộng chi phí: 9.350.000 đồng.

Từ những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng V1 khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Huế yêu cầu Tòa án: Buộc ông Lê Văn B phải thanh toán cho Ngân hàng V1 số tiền tạm tính đến ngày 18/8/2025 là **1.060.457.739 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ không trăm sáu mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.816.830 đồng, lãi quá hạn 337.640.909 đồng.

Buộc Bị đơn phải thanh toán lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 27/02/2025 cho đến khi ông Lê Văn B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký. Buộc ông Lê Văn B phải thanh toán cho Ngân hàng V1 chi phí xử lý tài sản thế chấp 9.350.000 đồng.

Trong trường hợp ông Lê Văn B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Khu dân cư X, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 372740, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01548 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 08/07/2022, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/08/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng V1. Thoả thuận giá trị tài sản bảo đảm tại thời điểm cho vay là 1.077.000.000 đồng. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của Bà Nguyễn Thị N đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để

thu hồi nợ vay cho Ngân hàng V1 (Chi tiết xem tại Hợp đồng thế chấp IELD TEN_HDTC quyền sử dụng đất 6379304.22 ngày 24/08/2022 số công chứng: 10157, Quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 24/08/2022) Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng V1. 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 V1.

- Bị đơn ông Lê Văn B trình bày:

Ông Lê Văn B vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến Tòa án. Ông B không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N:

Bà Nguyễn Thị N khẳng định có ký hợp đồng thế chấp thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Khu dân cư X, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 372740, số vào sổ cấp GCN: CH 01548 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 08/07/2022, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/08/2022 Bà đồng ý để Ngân hàng VIB xử lý tài sản trên để thu hồi nợ. Ông Lê Văn B là con trai bà N đang đi làm ăn xa thỉnh thoảng về nhà vào các dịp lễ tết. Bà N cam kết sẽ thông báo cho ông B về việc Ngân hàng V1 khởi kiện ông B. Do bà N đang bị bệnh do tai nạn (bị gãy xương sườn) nên không đi lại được, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà và bà sẽ chấp hành mọi quyết định của Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Tuy nhiên, bị đơn ông Lê Văn B vắng mặt nên Tòa án không tiến hoà giải được. Đồng thời nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành thủ tục hoà giải và đưa vụ án ra xét xử. Vì vậy, Tòa án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố H kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự phát biểu như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và việc thụ lý giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong vụ án: Nguyên đơn chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ đương sự, bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, bị đơn là anh Lê Văn B, mặc dù Tòa án đã thông đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn cố tình vắng mặt; đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Văn B phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/8/2025 là: **1.060.457.739 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ không trăm sáu mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.816.830 đồng, lãi quá hạn 337.640.909 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Văn B còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trường hợp ông Lê Văn B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng VIB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Khu dân cư X, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 372740, số vào sổ cấp GCN: CH 01548 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 08/07/2022, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/08/2022 Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 6379304.22 ngày 24/08/2022 số công chứng: 10157, Quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 24/08/2022 thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì ông Lê Văn B có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ngân hàng V1 đến khi trả hết nợ.

Buộc ông Lê Văn B phải trả cho ngân hàng V1 chi phí xử lý tài sản thế chấp số tiền 9.350.000 đồng.

Ông Lê Văn B phải chịu chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Lê Văn B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 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 thẩm tra tại phiên tòa, lời khai của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Ngân hàng thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn B trả nợ theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết; chủ thể tham gia giao dịch (ông Lê Văn B) có đăng ký kinh doanh và mục đích vay tiền để kinh doanh áo quần, có mục đích lợi nhuận nên là tranh chấp về kinh doanh thương mại.

Bị đơn là ông Lê Văn B có địa chỉ cư trú tại xã T, thị xã H, thành phố H nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, đã được Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy thụ lý vào ngày 19/12/2024 là đúng quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, như vậy căn cứ khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025 của TAND tối cao, vụ án tiếp tục được giải quyết tại Tòa án nhân dân khu vực 4 – Huế là đúng quy định.

[1.2]. Đối với bị đơn: Tại phiên tòa hôm nay, về phía bị đơn là anh Lê Văn B vắng mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 9111141.22 ký ngày 24/08/2022 buộc ông Lê Văn B trả nợ một lần hết số tiền nợ tính đến ngày 18/8/2025 là số tiền **1.060.457.739 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ không trăm sáu mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.816.830 đồng, lãi quá hạn 337.640.909 đồng.

Đồng thời buộc ông Lê Văn B phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết và buộc ông Lê Văn B phải chịu chi phí xử lý tài sản thế chấp số tiền 9.350.000 đồng.

[2.2]. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Lê Văn B, đến ngày 26/12/2022 thì không thanh toán nợ gốc và lãi trong hạn cho Ngân hàng V1 theo thỏa thuận, làm phát sinh nợ quá hạn nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng V1 khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn B có nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 18/8/2025 với tổng số tiền **1.060.457.739 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ không trăm sáu mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.816.830 đồng, lãi quá hạn 337.640.909 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 18/8/2025 cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng số 9111141.22 ký ngày 24/08/2022 là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã giao kết; phù hợp với các Điều 274, 275, 280, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466, 467, 468 và 470 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 8, 10, 22, 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính Phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bị đơn ông Lê Văn B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Khu dân cư X, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế là xã Q, thành phố H; Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 372740, số vào sổ cấp GCN: CH 01548 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 08/07/2022, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/08/2022 Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 6379304.22 ngày 24/08/2022 số công chứng: 10157, Quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh

Thừa Thiên Huế công chứng ngày 24/08/2022 Tại thời điểm thế chấp, giá trị tài sản thỏa thuận bảo đảm là 1.077.000.000 đồng. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm và thanh toán cho khoản vay, số tiền còn lại sau khi xử lý nợ bà Nguyễn Thị N được quyền nhận lại. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì ông Lê Văn B có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ngân hàng V1 đến khi trả hết nợ.

Ngoài ra, các chi phí xử lý tài sản ông Lê Văn B phải chịu, căn cứ theo khoản 7.10 và khoản 9.3.4.1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 6379304.22 ngày 24/08/2022. Nay nguyên đơn yêu cầu ông B phải chịu số tiền này là 9.350.000 đồng là có cơ sở cần chấp nhận.

[3]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Lê Văn B có nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q nên ông Lê Văn B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng VIB theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án là: $36.000.000 \text{ đồng} + [(1.060.457.739 \text{ đồng} + 9.350.000 \text{ đồng}) - 800.000.000] \text{ đồng} \times 3\% = \mathbf{44.094.232 \text{ đồng}}$.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ buộc ông Lê Văn B phải chịu theo quy định pháp luật.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 143; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 274, 275, 280, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466, 467, 468 và 470 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 của Luật Đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Điều 8, 10, 22, 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính Phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Áp dụng Điều 7, 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;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14/30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Buộc ông Lê Văn B phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q đến ngày xét xử sơ thẩm 18/8/2025 số tiền **1.060.457.739 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ không trăm sáu mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.816.830 đồng, lãi quá hạn 337.640.909 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 18/8/2025 cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng số 9111141.22 ký ngày 24/08/2022

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Văn B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 9111141.22 ký ngày 24/08/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Lê Văn B.

1.2. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người yêu cầu là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, nếu ông Lê Văn B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ nói trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Khu dân cư X, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế là Thôn L, xã Q, thành phố H; Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 372740, số vào sổ cấp GCN: CH 01548 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 08/07/2022, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/08/2022

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm và thanh toán cho khoản vay, số tiền còn lại sau khi xử lý nợ bà Nguyễn Thị N được quyền nhận lại. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì ông Lê Văn B có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đến khi trả hết nợ.

Ông Lê Văn B phải chịu các chi phí xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền là 9.350.000 đồng.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Văn B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 44.094.232 đồng (Bốn mươi bốn triệu, không trăm chín mươi tư nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 19.870.109 đồng (Mười chín triệu, tám trăm bảy mươi ngàn, một trăm lẻ chín đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006108 ngày 19/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy, thành phố H nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4-Huế thuộc Thi hành án dân sự thành phố H.

3. Chi phí tố tụng: Ông Lê Văn B phải chịu chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 5.000.000 đồng.

Ông Lê Văn B phải thanh toán lại toàn bộ số tiền chi phí này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là: 5.000.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà 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 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày bản án được tổng đạt, niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND TP Huế;
- VKSND TP Huế;
- VKSND KV4-Huế;
- THADS TP Huế;
- Phòng THADS KV4-Huế;
- Các đương sự;
- Lưu:HSVA;HCTP.

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

Nguyễn Thị Huyền