TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 632/2025/DS-PT
Ngày: 18-12-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 470/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 588/2025/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 346/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N (V)

Địa chỉ trụ sở: Số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Hồ Minh L - Phó trưởng phòng khách hàng, Ngân hàng TMCP N Chi nhánh B. (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số E, Đại lộ Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là Số E, Đại lộ Đ, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Huỳnh L1, sinh năm 1982. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

2.2. Bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U, sinh năm 1983. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là Số 287B Ấp D, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Thanh D, sinh năm 1988. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Nơi thường trú: Số B ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là Số B ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Địa chỉ liên hệ: Số A Tổ A, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là Số A Tổ A, Ấp D, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Huỳnh L1, bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U, là bị đơn; Ông Phạm Thanh D, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2024, bản tự khai ngày 12/11/2024, cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N trình bày:*

I. Về quá trình cấp tín dụng:

Ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U đã ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng TMCP N (viết tắt Ngân hàng), cụ thể như sau:

1.1. Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 301/VCB/19CD ngày 10/6/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 05/9/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 04/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 301/VCB/19CD-SD05 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 301/VCB/19CD-SD06 ngày 23/10/2024.

- Số tiền cho vay: 8.500.000.000 đồng.
- Số tiền đã giải ngân: 8.500.000.000 đồng.
- Dư nợ gốc cho vay đến ngày 12/11/2024: 2.385.091.385 đồng.
- Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất của khách hàng.

- Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

- Lãi suất cho vay:

+ Lãi suất ưu đãi trong trường hợp khách hàng tham gia bảo hiểm FWD: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay với mục đích mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân không theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo thông báo lãi suất của ngân hàng áp dụng cho khách hàng cá nhân vay vốn khi tham gia bảo hiểm FWD trong vòng 01 năm tính từ ngày ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng này.

+ Trường hợp hợp đồng bảo hiểm chấm dứt hiệu lực trong thời gian ưu đãi lãi suất: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,7%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua, xây sửa nhà đất dành cho khách hàng cá nhân không theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo thông báo lãi suất cho vay đồng Việt Nam của ngân hàng quy định trong từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng.

+ Lãi suất sau thời gian ưu đãi: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,7%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua, xây sửa nhà đất dành cho khách hàng cá nhân không theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo thông báo lãi suất cho vay đồng Việt Nam của Ngân hàng quy định trong từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn.

Ông L1 và bà U đã rút số tiền vay là 8.500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng nêu trên vào ngày 12/06/2019. Ông L1 và bà U đã quá hạn thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 06/10/2023. Tính đến ngày 12/11/2024, ông L1 và bà U đã quá hạn 404 ngày, tổng nợ của ông L1 và bà U tại ngân hàng là 2.912.840.723 đồng, trong đó: nợ gốc 2.385.091.385 đồng; nợ

lãi 521.537.274 đồng (nợ lãi quá hạn: 517.191.834 đồng); lãi phạt nợ quá hạn: 6.212.064 đồng

1.2. Hợp đồng cho vay số 061/VCB/19CD ngày 31/01/2019 ký giữa ông L1, bà U và Ngân hàng; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/061/VCB/19CD ngày 02/7/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/061/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 061/VCB/19CD-SD03 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 061/VCB/19CD-SD04 ngày 23/10/2024.

- Số tiền cho vay: 5.400.000.000 đồng.
- Số tiền đã giải ngân: 5.400.000.000 đồng.
- Dư nợ gốc cho vay đến ngày 12/11/2024: 2.370.093.861 đồng.
- Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất ở của khách hàng.
- Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.
- Lãi suất cho vay:

+ Lãi suất ưu đãi trong trường hợp khách hàng tham gia bảo hiểm FWD: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với Khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng C 4,0%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay với mục đích mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo Thông báo lãi suất của ngân hàng áp dụng cho khách hàng cá nhân vay vốn khi tham gia bảo hiểm FWD trong vòng 01 năm tính từ ngày ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng này.

+ Trường hợp hợp đồng bảo hiểm chấm dứt hiệu lực trong thời gian ưu đãi lãi suất: Áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của Ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay dài hạn của sản phẩm cho vay mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn theo thông báo lãi suất cho vay VNĐ của ngân hàng tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

+ Lãi suất sau thời gian ưu đãi: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với

khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay dài hạn của sản phẩm cho vay mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho Khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn theo thông báo lãi suất cho vay VNĐ của ngân hàng tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

+ Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5): áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay sau thời gian áp dụng lãi suất cố định. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần trong hiệu lực của hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn.

Ông L1 và bà U đã quá hạn thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 06/10/2023. Tính đến ngày 12/11/2024, ông L1 và bà U đã quá hạn 404 ngày, tổng nợ của ông L1 và bà U tại ngân hàng là 2.806.697.644 đồng, trong đó: nợ gốc 2.370.093.861 đồng; nợ lãi 426.809.590 đồng (nợ lãi quá hạn: 422.718.743 đồng); lãi phạt nợ quá hạn 9.794.193 đồng.

1.3. Hợp đồng cho vay số 428/VCB/19CD ngày 27/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 428/VCB/19CD-SD04 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 428/VCB/19CD-SD05 ngày 23/10/2024.

- Số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng.

- Số tiền đã giải ngân: 2.000.000.000 đồng.

- Dư nợ gốc cho vay đến ngày 12/11/2024: 900.000.000 đồng.

- Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất ở của khách hàng.

- Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

- Lãi suất cho vay:

+ Lãi suất ưu đãi trong trường hợp khách hàng tham gia bảo hiểm FWD: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay với mục đích mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo thông báo lãi suất của ngân hàng áp dụng cho khách hàng cá nhân vay vốn khi tham gia bảo hiểm FWD trong vòng 01 năm tính từ ngày ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng này.

+ Trường hợp hợp đồng bảo hiểm chấm dứt hiệu lực trong thời gian ưu đãi lãi suất: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay dài hạn của sản phẩm cho vay mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn theo thông báo lãi suất cho vay VNĐ của ngân hàng tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

+ Lãi suất sau thời gian ưu đãi: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay dài hạn của sản phẩm cho vay mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn theo thông báo lãi suất cho vay VNĐ của ngân hàng tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên trong hiệu lực của hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

+ Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5): áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay sau thời gian áp dụng lãi suất cố định. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần trong hiệu lực của hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn.

Ông L1 và bà U đã rút số tiền vay là 2.000.000.000 đồng vào ngày 27/08/2019. Ông L1 và bà U đã quá hạn thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 06/10/2023. Tính đến ngày 12/11/2024, ông L1 và bà U đã quá hạn 404 ngày, tổng nợ của ông L1 và bà U tại ngân hàng là 1.011.708.494 đồng, trong đó: nợ gốc 900.000.000 đồng; nợ lãi 111.708.494 đồng (nợ lãi quá hạn: 110.155.069 đồng); lãi phạt nợ quá hạn: 0 đồng.

1.4. Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 338/VCB/19CD ngày 26/6/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 05/9/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 04/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 338/VCB/19CD-SD05 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 338/VCB/19CD-SD06 ngày 23/10/2024.

- Số tiền cho vay: 7.000.000.000 đồng.

- Số tiền đã giải ngân: 7.000.000.000 đồng.

- Dư nợ gốc cho vay đến ngày 12/11/2024: 1.883.000.000 đồng.

- Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất của khách hàng.

-Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

- Lãi suất cho vay:

+Lãi suất ưu đãi trong trường hợp khách hàng tham gia bảo hiểm FWD: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay với mục đích mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân không theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo thông báo lãi suất của ngân hàng áp dụng cho khách hàng cá nhân vay vốn khi tham gia bảo hiểm FWD trong vòng 01 năm tính từ ngày ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng này.

+ Trường hợp hợp đồng bảo hiểm chấm dứt hiệu lực trong thời gian ưu đãi lãi suất: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,7%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của

sản phẩm cho vay mua, xây sửa nhà đất dành cho khách hàng cá nhân không theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo thông báo lãi suất cho vay đồng Việt Nam của ngân hàng quy định trong từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng.

+ Lãi suất sau thời gian ưu đãi: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,7%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay mua, xây sửa nhà đất dành cho khách hàng cá nhân không theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo thông báo lãi suất cho vay đồng Việt Nam của ngân hàng quy định trong từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn.

Ông L1 và bà U đã rút số tiền vay là 7.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng nêu trên vào ngày 28/06/2019 (số tiền nhận nợ là 1.500.000.000 đồng) và ngày 01/07/2019 (số tiền nhận nợ là 5.500.000.000 đồng). Ông L1 và bà U đã quá hạn thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 06/10/2023. Tính đến ngày 12/11/2024, ông L1 và bà U đã quá hạn 404 ngày, tổng nợ của ông L1 và bà U tại ngân hàng là 2.314.518.017 đồng, trong đó: nợ gốc 1.883.000.000 đồng; nợ lãi 426.373.867 đồng (nợ lãi quá hạn: 422.943.196 đồng); lãi phạt nợ quá hạn 5.144.150 đồng.

1.5. Hợp đồng cho vay số 383/VCB/19CD ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/383/VCB/19CD ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/383/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 383/VCB/19CD-SD03 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 383/VCB/19CD-SD04 ngày 23/10/2024.

- Số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng.

- Số tiền đã giải ngân: 2.000.000.000 đồng.

- Dư nợ gốc cho vay đến ngày 12/11/2024: 1.079.802.514 đồng.

- Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất ở của khách hàng.

- Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

- Lãi suất cho vay:

+ Lãi suất ưu đãi trong trường hợp khách hàng tham gia bảo hiểm FWD: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản

phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay với mục đích mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn loại dài hạn theo thông báo lãi suất của ngân hàng áp dụng cho khách hàng cá nhân vay vốn khi tham gia bảo hiểm FWD trong vòng 01 năm tính từ ngày ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng này.

+ Trường hợp hợp đồng bảo hiểm chấm dứt hiệu lực trong thời gian ưu đãi lãi suất: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay dài hạn của sản phẩm cho vay mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn theo thông báo lãi suất cho vay VNĐ của ngân hàng tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

+ Lãi suất sau thời gian ưu đãi: áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng cộng 4,0%/năm nhưng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay dài hạn của sản phẩm cho vay mua, xây sửa bất động sản tiêu dùng dành cho khách hàng cá nhân theo sản phẩm chuẩn theo thông báo lãi suất cho vay VNĐ của ngân hàng tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên trong hiệu lực của Hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

+ Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5): áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay sau thời gian áp dụng lãi suất cố định. Kỳ điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/lần trong hiệu lực của hợp đồng cho vay. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn.

Ông L1 và bà U đã rút số tiền vay là 2.000.000.000 đồng vào ngày 29/07/2019. Ông L1 và bà U đã quá hạn thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 06/10/2023. Tính đến ngày 12/11/2024, ông L1 và bà U đã quá hạn 404 ngày, tổng nợ của ông L1 và bà U tại ngân hàng là 1.250.785.244 đồng, trong đó: nợ gốc 1.079.802.514 đồng; nợ lãi 167.245.832 đồng (nợ lãi quá hạn: 165.382.063 đồng); lãi phạt nợ quá hạn 3.736.898 đồng

1.6. Hợp đồng cho vay số 214/VCB/20CD ngày 16/11/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/214/VCB/20CD ngày 25/02/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 214/VCB/20CD-SD02 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 214/VCB/20CD-SD03 ngày 23/10/2024.

- Số tiền cho vay: 5.000.000.000 đồng.
- Số tiền đã giải ngân: 5.000.000.000 đồng.
- Dư nợ gốc cho vay đến ngày 12/11/2024: 0 đồng.
- Mục đích vay: vay xây mới nhà ở để kết hợp kinh doanh.
- Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.
- Lãi suất cho vay:

+ Áp dụng lãi suất cho vay cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,5%/năm. Sau 12 tháng kể từ giải ngân đầu tiên áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng C (+) 4,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay kinh doanh bất động sản theo thông báo lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam của ngân hàng áp dụng cho khách hàng cá nhân loại dài hạn tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 3 tháng/lần sau 12 tháng kể từ ngày đầu tiên giải ngân trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Ngân hàng sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức gọi điện hoặc nhắn tin bằng văn bản khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng.

+ Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5, có nghĩa là khách hàng chậm thanh toán cho ngân hàng từ 10 ngày trở lên): áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của ngân hàng C (+) 5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay kinh doanh bất động sản theo thông báo lãi suất cho vay đồng Việt Nam của ngân hàng áp dụng cho khách hàng cá nhân loại dài

hạn tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 3 tháng/lần trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng cho vay.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn.

Ông L1 và bà U đã rút số tiền vay là 5.000.000.000 đồng vào ngày 18/11/2020. Ông L1 và bà U đã quá hạn thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 06/10/2023. Tính đến ngày 12/11/2024, ông L1 và bà U đã quá hạn 404 ngày, tổng nợ của ông L1 và bà U tại ngân hàng là 397.608.021 đồng, trong đó: nợ gốc 0 đồng; nợ lãi 371.719.664 đồng (nợ lãi quá hạn 371.719.664 đồng); lãi phạt nợ quá hạn 25.888.357 đồng.

II. Tài sản bảo đảm:

Thế chấp tài sản là:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341910 (số vào sổ cấp GCN: CS09010) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19 ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD01 lập ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD02 lập ngày 16/11/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/PL/324/NHNT/TC19 ngày 31/01/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341909 (số vào sổ cấp GCN: CS09009) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19 ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD01 lập ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD02 lập ngày 16/11/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/PL/324/NHNT/TC19 ngày 31/01/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152535 (số vào sổ cấp GCN: CS08377) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày

23/6/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/NHNT/TC20 ngày 02 tháng 07 năm 2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/107/NHNT/TC20 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/107/NHNT/TC20 ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152536 (số vào sổ cấp GCN: CS08378) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/NHNT/TC20 ngày 02/7/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/107/NHNT/TC20 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/107/NHNT/TC20 ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152537 (số vào sổ cấp GCN: CS08379) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/NHNT/TC20 ngày 02/7/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/107/NHNT/TC20 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/107/NHNT/TC20 ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152538 (số vào sổ cấp GCN: CS08380) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/NHNT/TC20 ngày 02/7/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/107/NHNT/TC20 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/107/NHNT/TC20 ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 354988 (số vào sổ cấp GCN: CS06012) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 05/01/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 110/NHNT/TC21 ngày 16/6/2021; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/110/NHNT/TC21 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/110/NHNT/TC21 ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 593094 (số vào sổ cấp GCN: CH06013) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 11/01/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 110/NHNT/TC21 ngày 16/6/2021; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/110/NHNT/TC21 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/110/NHNT/TC21 ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

* Ngày 23/10/2024, ông L1 và bà U đã được Ngân hàng giải chấp 02 tài sản do đã hoàn thành một phần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341910 (số vào sổ cấp GCN: CS09010) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19 ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD01 lập ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD02 lập ngày 16/11/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/PL/324/NHNT/TC19 ngày 31/01/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341909 (số vào sổ cấp GCN: CS09009) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19 ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD01 lập ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD02 lập ngày 16/11/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/PL/324/NHNT/TC19 ngày 31/01/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U.

III. Quá trình thu hồi nợ:

Ông L1 và bà U đã quá hạn thanh toán khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 06/10/2023. Tính đến ngày 12/11/2024, tổng dư nợ của

ông L1 và bà U tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng là: 10.694.158.143 đồng, trong đó: nợ gốc 8.617.987.760 đồn; nợ lãi 2.025.394.721 đồng (nợ lãi quá hạn 2.010.110.569 đồng); lãi phạt nợ quá hạn 50.775.662 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và/hoặc có văn bản yêu cầu ông L1 và bà U thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo các hợp đồng tín dụng nêu trên. Tuy nhiên, tính đến nay ông L1 và bà U vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng.

IV. Yêu cầu khởi kiện:

Với những nội dung và lý do đã trình bày nêu trên, Ngân hàng V đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

4.1. Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông L1 và bà U do đã thực hiện một phần nghĩa vụ nợ. Ông L1 và bà U đã thanh toán số tiền gốc: 7.000.000.000 đồng để rút 02 tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341910 (số vào sổ cấp GCN: CS09010) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019 và Q sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341909 (số vào sổ cấp GCN: CS09009) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019.

4.2. Buộc ông L1 và bà U phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 12/11/2024 là: 10.694.158.143 đồng, trong đó: nợ gốc 8.617.987.760 đồng; nợ lãi 2.025.394.721 đồng (trong đó nợ lãi quá hạn 2.010.110.569 đồng); lãi phạt nợ quá hạn 50.775.662 đồng.

4.3. Buộc ông L1 và bà U phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 301/VCB/19CD ngày 10/6/2019 ký giữa ông L1, bà U và Ngân hàng; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 05/9/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 04/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số

301/VCB/19CD-SD05 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 301/VCB/19CD-SD06 ngày 23/10/2024; Hợp đồng cho vay số 061/VCB/19CD ngày 31/01/2019 ký giữa ông L1, bà U và Ngân hàng; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/061/VCB/19CD ngày 02/7/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/061/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 061/VCB/19CD-SD03 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 061/VCB/19CD-SD04 ngày 23/10/2024; Hợp đồng cho vay số 428/VCB/19CD ngày 27/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 428/VCB/19CD-SD04 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 428/VCB/19CD-SD05 ngày 23/10/2024; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 338/VCB/19CD ngày 26/6/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 05/9/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 04/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 338/VCB/19CD-SD05 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 338/VCB/19CD-SD06 ngày 23/10/2024; Hợp đồng cho vay số 383/VCB/19CD ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/383/VCB/19CD ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/383/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 383/VCB/19CD-SD03 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 383/VCB/19CD-SD04 ngày 23/10/2024; Hợp đồng cho vay số 214/VCB/20CD ngày 16/11/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/214/VCB/20CD ngày 25/02/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 214/VCB/20CD-SD02 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 214/VCB/20CD-SD03 ngày 23/10/2024, kể từ ngày tiếp theo ngày 12/11/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc cho ngân hàng.

4.4. Trường hợp nếu ông L1 và bà U không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Ông L1 và bà U theo (các) hợp đồng bảo đảm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/NHNT/TC20 ngày 02/7/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/107/NHNT/TC20 ngày

31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/107/NHNT/TC20 ngày 23/10/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 110/NHNT/TC21 ngày 16/6/2021; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/110/NHNT/TC21 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/110/NHNT/TC21 ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng và ông L1 cùng bà U để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4.5. T1 nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông L1, bà U vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến hết nghĩa vụ nợ cho Ngân hàng.

** Bị đơn ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U:*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) đã tống đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác cho ông L1, bà U theo đúng quy định nhưng ông L1, bà U vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh D:*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) đã tống đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác cho ông Phạm Thanh D theo đúng quy định nhưng ông D vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) đã tuyên:

Căn cứ:

- Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010;
- Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng 2024;
- Điều 280 và Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 27 và Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014;
- Nghị định số 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ về việc quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;
- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm

phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N đối với bị đơn ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng", cụ thể như sau:

1.1. Buộc ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền tính đến ngày 03/6/2025 là 11.214.577.814 (mười một tỷ, hai trăm mười bốn triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn, tám trăm mười bốn) đồng, trong đó: nợ gốc 8.616.988.482 đồng, nợ lãi trong hạn 85.575.128 đồng, nợ lãi quá hạn 2.440.564.817 đồng và khoản phạt lãi quá hạn 71.449.387 đồng, theo các văn bản tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N với ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U, cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 301/VCB/19CD ngày 10/6/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 05/9/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 04/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 301/VCB/19CD-SD05 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 301/VCB/19CD-SD06 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay số 061/VCB/19CD ngày 31/01/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/061/VCB/19CD ngày 02/7/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/061/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 061/VCB/19CD-SD03 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 061/VCB/19CD-SD04 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay số 428/VCB/19CD ngày 27/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 428/VCB/19CD-SD04 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số

428/VCB/19CD-SD05 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 338/VCB/19CD ngày 26/6/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 05/9/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 04/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 338/VCB/19CD-SD05 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 338/VCB/19CD-SD06 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay số 383/VCB/19CD ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/383/VCB/19CD ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/383/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 383/VCB/19CD-SD03 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 383/VCB/19CD-SD04 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay số 214/VCB/20CD ngày 16/11/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/214/VCB/20CD ngày 25/02/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 214/VCB/20CD-SD02 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 214/VCB/20CD-SD03 ngày 23/10/2024.

Kể từ ngày 04/6/2025, ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các văn bản tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay. 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 TMCP N thì lãi suất mà ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP N theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP N.

1.2. Trường hợp ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/NHNT/TC20 ngày 02/7/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/107/NHNT/TC20 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/107/NHNT/TC20 ngày 23/10/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 110/NHNT/TC21 ngày 16/6/2021; Phụ lục

sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/110/NHNT/TC21 ngày 31/01/2024 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/110/NHNT/TC21 ngày 23/10/2024, để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152535 (số vào sổ cấp GCN: CS08377) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152536 (số vào sổ cấp GCN: CS08378) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152537 (số vào sổ cấp GCN: CS08379) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152538 (số vào sổ cấp GCN: CS08380) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 354988 (số vào sổ cấp GCN: CS06012) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 05/01/2021.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 593094 (số vào sổ cấp GCN: CH06013) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 11/01/2021.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N thì ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến hết nghĩa vụ nợ cho Ngân hàng TMCP N.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ đối với:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341910 (số vào sổ cấp GCN: CS09010) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341909 (số vào sổ cấp GCN: CS09009) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19 ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD01 lập ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD02 lập ngày 16/11/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/PL/324/NHNT/TC19 ngày 31/01/2024.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày cùng ngày 02/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Huỳnh L1, bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn ông Nguyễn Huỳnh L1, bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải thực hiện theo đúng nội dung làm việc với phía bị đơn vào ngày 27/5/2024.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh D là không có căn cứ để xem xét nên không xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp

nhận một phần kháng cáo của ông L1, bà U, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long) theo hướng không buộc các bị đơn phải chịu tiền lãi phạt nợ quá hạn 71.449.387 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Huỳnh L1, bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh D; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Huỳnh L1, bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh D kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Huỳnh L1, bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U và ông Phạm Thanh D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét các hợp đồng tín dụng và hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung được ký kết giữa Ngân hàng với ông L1 và bà U, thấy rằng: các văn bản tín dụng nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng với ông L1, bà U đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa đôi bên. Theo các văn bản tín dụng nêu trên, tại mục bên được cấp tín dụng (khách hàng), ông L1 và bà U ký tên và ghi rõ họ tên và bên cấp tín dụng (Ngân hàng) ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu. Tại thời điểm ký kết, Ngân hàng với ông L1 và bà U đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch tín dụng, mục đích và nội dung của các văn bản tín dụng đã ký kết không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, các hợp đồng tín dụng và hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung được ký kết giữa Ngân hàng với ông L1 và bà U (BL33-205) có hiệu lực pháp luật. Sau khi ký kết các văn bản tín dụng, Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho ông L1, bà U số tiền vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông L1 và bà U đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ là ngày 06/10/2023, tính đến ngày 12/11/2024 thì ông L1 và bà U đã quá hạn thanh toán 404 ngày. Đến nay, ông L1, bà U chưa thanh toán xong

cho Ngân hàng tiền gốc và tiền lãi còn nợ lại. Trước khi khởi kiện, Ngân hàng đã có thông báo việc khởi kiện để thu hồi nợ cho ông L1, bà U biết; đồng thời quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập ông L1, bà U đến Tòa án để làm việc liên quan đến các khoản tín dụng mà ông L1, bà U đã vay của Ngân hàng tuy nhiên ông L1, bà U đều vắng mặt; bên cạnh đó, từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay, ông L1 và bà U không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Điều 280 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau: "1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác..." và khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về nghĩa trả nợ của bên vay như sau: "...Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...". Khoản 1 Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng 2024 quy định: "Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, thỏa thuận cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm..." Đối chiếu các quy định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Ngân hàng khởi kiện buộc ông L1 và bà U có nghĩa vụ liên đới trả số tiền gốc 8.616.988.482 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.2] Về tiền lãi: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã công bố các tài liệu, chứng cứ cho ông L1, bà U biết, trong đó có các tài liệu, chứng cứ liên quan đến phần tiền lãi do Ngân hàng cung cấp, tuy nhiên đến nay ông L1 và bà U không có ý kiến về số tiền lãi chưa thanh toán. Căn cứ hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, xét thấy Ngân hàng yêu cầu ông L1 và bà U trả tiền lãi tính đến ngày 03/6/2025, cụ thể: lãi trong hạn 85.575.128 đồng; nợ lãi quá hạn 2.440.564.817 đồng và lãi phạt nợ quá hạn 71.449.387 đồng, là có căn cứ nên được chấp nhận. Kể từ ngày 04/6/2025, ông L1 và bà U còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

[2.3] Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên thì ông L1, bà U đã ký giao dịch bảo đảm với Ngân hàng, cụ thể: Hợp đồng thế chấp ngày 24/7/2019, hợp đồng thế chấp ngày 02/7/2020, hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2021 và các phụ lục hợp đồng thế chấp (BL 418 - 642).

[2.3.1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, Ngân hàng đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc xử lý quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 371, 372 cùng tờ bản đồ số 10 tại phường P, thành phố B theo hợp đồng thế chấp ngày 24/7/2019, lý do rút đơn vì ông L1 và bà U do đã thực hiện một phần nghĩa vụ nợ với số tiền gốc 7.000.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là tự nguyện, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng.

[2.3.2] Đối với hợp đồng thế chấp ngày 02/7/2020, hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2021 và các phụ lục hợp đồng thế chấp kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng với ông L1, bà U đều được công chứng theo quy định. Sau khi ký kết các hợp đồng thế chấp nêu trên, ông L1, bà U đã có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định, định giá bất động sản (BL226-231). Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh các thửa đất thế chấp. Tại các biên bản xác minh, Uỷ ban nhân dân xã/thị trấn nơi có thửa đất thế chấp đều cung cấp thông tin không có nhận đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hoặc đang giải quyết tranh chấp liên quan các thửa đất thế chấp. Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các thửa đất nêu trên, tuy nhiên tại thời điểm xem xét, thẩm định thì ông L1, bà U vắng mặt. Từ các chứng cứ nêu trên, đối chiếu quy định tại khoản 1 Điều 179 và Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 22 Nghị định 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ về việc quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, thấy rằng Ngân hàng đã thực hiện đúng quy trình khi ký kết giao dịch bảo đảm, do đó hợp đồng thế chấp ngày 02/7/2020, hợp đồng thế chấp ngày 16/6/2021 và các phụ lục hợp đồng thế chấp kèm theo có hiệu lực pháp luật. Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi một hoặc toàn bộ các khoản nợ phải trả, thỏa thuận này phù hợp với Điều 323 Bộ luật Dân sự 2015. Từ các phân tích trên, xét thấy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trường hợp ông L1, bà U không thực hiện

nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông Nguyễn Huỳnh L1, bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U và ông Phạm Thanh D cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông L1, bà U và ông D là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông L1, bà U và ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Huỳnh L1, bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long).

Căn cứ:

- Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010;
- Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng 2024;
- Điều 280 và Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 27 và Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014;
- Nghị định số 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ về việc quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;
- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N đối với bị đơn ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng", cụ thể như sau:

1.1. Buộc ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền tính đến ngày 03/6/2025 là 11.214.577.814 (mười một tỷ, hai trăm mười bốn triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn, tám trăm mười bốn) đồng, trong đó: nợ gốc 8.616.988.482 đồng, nợ lãi trong hạn 85.575.128 đồng, nợ lãi quá hạn 2.440.564.817 đồng và khoản phạt lãi quá hạn 71.449.387 đồng, theo các văn bản tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N với ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U, cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 301/VCB/19CD ngày 10/6/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 05/9/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 04/SĐ-BS/301/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 301/VCB/19CD-SD05 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 301/VCB/19CD-SD06 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay số 061/VCB/19CD ngày 31/01/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/061/VCB/19CD ngày 02/7/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/061/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 061/VCB/19CD-SD03 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 061/VCB/19CD-SD04 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay số 428/VCB/19CD ngày 27/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/428/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 428/VCB/19CD-SD04 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 428/VCB/19CD-SD05 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 338/VCB/19CD ngày 26/6/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 05/9/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 11/02/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày 16/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 04/SĐ-BS/338/VCB/19CD ngày

09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 338/VCB/19CD-SD05 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 338/VCB/19CD-SD06 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay số 383/VCB/19CD ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/383/VCB/19CD ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/SĐ-BS/383/VCB/19CD ngày 09/7/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 383/VCB/19CD-SD03 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 383/VCB/19CD-SD04 ngày 23/10/2024.

- Hợp đồng cho vay số 214/VCB/20CD ngày 16/11/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-BS/214/VCB/20CD ngày 25/02/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 214/VCB/20CD-SD02 ngày 31/01/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 214/VCB/20CD-SD03 ngày 23/10/2024.

Kể từ ngày 04/6/2025, ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các văn bản tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay. 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 TMCP N thì lãi suất mà ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP N theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP N.

1.2. Trường hợp ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/NHNT/TC20 ngày 02/7/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/107/NHNT/TC20 ngày 31/01/2024; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/107/NHNT/TC20 ngày 23/10/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 110/NHNT/TC21 ngày 16/6/2021; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PL/110/NHNT/TC21 ngày 31/01/2024 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/PL/110/NHNT/TC21 ngày 23/10/2024, để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152535 (số vào sổ

cấp GCN: CS08377) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152536 (số vào sổ cấp GCN: CS08378) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152537 (số vào sổ cấp GCN: CS08379) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 152538 (số vào sổ cấp GCN: CS08380) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2020.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 354988 (số vào sổ cấp GCN: CS06012) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 05/01/2021.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 593094 (số vào sổ cấp GCN: CH06013) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 11/01/2021.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N thì ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến hết nghĩa vụ nợ cho Ngân hàng TMCP N.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ đối với:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341910 (số vào sổ cấp GCN: CS09010) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 341909 (số vào sổ

cấp GCN: CS09009) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2019.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19 ngày 24/7/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD01 lập ngày 28/4/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324/NHNT/TC19-SD02 lập ngày 16/11/2020; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/PL/324/NHNT/TC19 ngày 31/01/2024.

2. Chi phí tố tụng với số tiền 910.000 (chín trăm mười nghìn) đồng. Ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền 910.000 (chín trăm mười nghìn) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Huỳnh L1 và bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 119.214.500 (một trăm mười chín triệu, hai trăm mười bốn nghìn, năm trăm) đồng.

+ Ngân hàng TMCP N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.808.000 (sáu mươi hai triệu, tám trăm linh tám nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005286 ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Huỳnh L1 phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001323 ngày 01/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

+ Bà Lê Nguyễn Hoàng Tố U phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001320 ngày 01/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

+ Ông Phạm Thanh D phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001324 ngày 01/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt