

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **277/2025/DS-ST**
Ngày: 17-9-2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đinh Công Hiệp
- Bà Phạm Thị Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai: Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 265/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 664/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (E)

Địa chỉ: tầng H, văn phòng số L+16 tòa nhà V, số G L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh A – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hải Đ – Chuyên viên cao cấp quản lý và thu hồi nợ.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1977

Địa chỉ thường trú: ấp P, phường L, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1946.

Địa chỉ: A khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Đ, ông L có mặt tại; bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP X trình bày:

Các Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP X (gọi tắt E) và ông Nguyễn Hữu L:

a) Hợp đồng tín dụng số LAV220095854/2108 ngày 07/11/2022:

Ngày 07/11/2022, ông Nguyễn Hữu L ký kết với E Hợp đồng tín dụng số LAV220095854/2108, số tiền vay 1.200.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mượn người thân mua căn nhà tọa lạc tại A khu phố T, Phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, E đã giải ngân và ông Nguyễn Hữu L đã nhận nợ số tiền 1.200.000.000 đồng theo 02 Khế ước nhận nợ như sau:

Khế ước nhận nợ số 2108-LDS-220000183 ngày 10/11/2022, cụ thể: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 10/11/2022 đến ngày 10/11/2042; Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Số tiền được trả mỗi kỳ là 4.166.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 10/12/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 10/11/2042, vào kỳ trả nợ cuối cùng khách hàng phải trả hết số nợ gốc còn lại của khoản vay; Kỳ hạn trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 10/12/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 10/11/2042; Lãi suất cho vay: 13,49%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu từ ngày giải ngân đến hết ngày 09/11/2023, sau đó từ ngày 10/11/2023 trở đi, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần và bằng lãi suất cơ sở do E công bố +3,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Khế ước nhận nợ số 2108-LDS-220000187 ngày 11/11/2022, cụ thể: Số tiền vay: 200.000.000 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 11/11/2022 đến ngày 10/11/2042; Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Số tiền được trả mỗi kỳ là 833.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 10/12/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 10/11/2042, vào kỳ trả nợ cuối cùng khách hàng phải trả hết số nợ gốc còn lại của khoản vay; Kỳ hạn trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 10/12/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 10/11/2042; Lãi suất cho vay: 13,49%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu từ ngày giải ngân đến hết ngày 10/11/2023, sau đó từ ngày 11/11/2023 trở đi, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần và bằng lãi suất cơ sở do E công bố +3,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

b) Hợp đồng tín dụng số LAV220095861/2108 ngày 07/11/2022:

Ngày 07/11/2022, ông Nguyễn Hữu L ký kết với E Hợp đồng tín dụng số LAV220095861/2108, số tiền vay 450.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua sắm vật

dụng gia đình cho căn nhà tọa lạc tại A khu phố T, Phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Thực hiện hợp đồng trên, E đã giải ngân và ông Nguyễn Hữu L đã nhận nợ số tiền 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 2108-LDS-220000185 ngày 11/11/2022; Số tiền vay: 450.000.000 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 11/11/2022 đến ngày 11/11/2042; Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Số tiền được trả mỗi kỳ là 1.875.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 11/12/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 11/11/2042, vào kỳ trả nợ cuối cùng khách hàng phải trả hết số nợ gốc còn lại của khoản vay. Kỳ hạn trả lãi: Hàng tháng vào ngày 11. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 11/12/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 11/11/2042. Lãi suất cho vay: 12,99%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu từ ngày giải ngân đến hết ngày 10/11/2023, sau đó từ ngày 11/11/2023 trở đi, lãi suất cho vay được điều chỉnh 3 tháng 1 lần và bằng lãi suất cơ sở do E công bố +3,5%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

c) Thẻ tín dụng:

Ngày 03/11/2022, ông Nguyễn Hữu L đã ký Giấy đề nghị phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế. Căn cứ Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng trên E phát hành cho ông L 01 thẻ tín dụng, hạn mức 50.000.000 đồng, thời hạn sử dụng 36 tháng.

d) Tài sản bảo đảm:

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của bên vay, ông Nguyễn Hữu L đã thế chấp tài sản: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 58, tờ bản đồ số 62) tại số A khu phố T, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701180752 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 18/02/2003, cập nhật biến động chủ sở hữu ông Nguyễn Hữu L ngày 18/10/2022.

(Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 42/EIBHCM-PGDTRDINH/TC/22 ngày 09/11/2022, công chứng tại Trung tâm hành chính công, tỉnh Đồng Nai; số công chứng 1715 quyển số 11/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đồng Nai ngày 10/11/2022).

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Hữu L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, E đã nhiều lần làm việc với ông L để yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, ông L vẫn không thanh toán nợ cho E.

Ông L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế đã ký nên E yêu cầu ông L phải có trách nhiệm trả nợ đầy đủ gốc, lãi theo thỏa thuận để đảm bảo quyền lợi cho E.

Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa khách hàng và E để bảo đảm cho khoản vay đều được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Do vậy, khách hàng phải có nghĩa vụ trả nợ cho E, trường hợp không trả được nợ, E được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ.

Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Hữu L có nghĩa vụ phải thanh toán cho E tổng số tiền tính đến ngày 17/9/2025 là 2.442.840.045 đồng, cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng: tổng nợ là 2.333.703.706 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.643.125.961 đồng, nợ lãi trong hạn: 552.873.306 đồng, nợ lãi quá hạn: 60.658.064 đồng, lãi chậm trả lãi: 77.046.375 đồng).

Đối với Hợp đồng thế tín dụng: tổng nợ là 109.136.339 đồng (Trong đó: nợ gốc 47.417.700 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.537.194 đồng, nợ lãi quá hạn: 57.363.466 đồng, lãi chậm trả lãi: 417.979 đồng, phí 2.400.000 đồng).

Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 18/9/2025 cho đến khi ông Nguyễn Hữu L trả xong nợ cho E theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế tín dụng mà các bên đã ký kết.

2. Trường hợp ông Nguyễn Hữu L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì E được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 58, tờ bản đồ số 62) tại số A khu phố T, phường L, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701180752 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 18/02/2003, cập nhật biến động chủ sở hữu ông Nguyễn Hữu L ngày 18/10/2022.

3. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mại không đủ thanh toán nợ thì ông Nguyễn Hữu L tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho E cho đến khi trả nợ xong.

- *Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng X cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo hồ sơ khởi kiện và Thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án, ông Nguyễn Hữu L thống nhất với Ngân hàng về việc ký kết Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay. Số tiền vay, lãi suất vay, tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay và quá trình thực hiện hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày. Do gặp nhiều khó khăn nên ông L vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay với Ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc L thực hiện nghĩa vụ thanh toán với số nợ Hợp đồng tín dụng số tiền là 2.333.703.706 đồng và Hợp đồng thế tín dụng: tổng nợ là 109.136.339 đồng. Ông L thống nhất với số nợ này; Ông Nguyễn Hữu L đề nghị phía Ngân hàng giảm lãi và đề nghị cho thời hạn 01 tháng để ông L thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến làm việc, tham gia phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải, phiên tòa nhưng bà Trần Thị Kim T đều vắng mặt và không có lời khai, ý kiến trình bày.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I - Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X. Buộc ông Nguyễn Hữu L phải trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền nợ là 2.442.840.045 đồng; Trong đó tổng nợ của 02 Hợp đồng tín dụng là 2.333.703.706 đồng (gồm: nợ gốc 1.643.125.961 đồng, nợ lãi trong hạn: 552.873.306 đồng, nợ lãi quá hạn: 60.658.064 đồng, lãi chậm trả lãi: 77.046.375 đồng) và Hợp đồng thế tín dụng là 109.136.339 đồng (gồm: nợ gốc 47.417.700 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.537.194 đồng, nợ lãi quá hạn 57.363.466 đồng, lãi chậm trả lãi: 417.979 đồng, phí 2.400.000 đồng).

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số LAV220095854/2108 ngày 07/11/2022 và Hợp đồng tín dụng số LAV220095861/2108 ngày 07/11/2022 là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 58, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B; nay là phường L, tỉnh Đồng Nai, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 42/EIBHCM-PGDTRDINH/TC/22 ngày 09/11/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/11/2022. Ngân hàng TMCP X có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm khi ông Nguyễn Hữu L vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Hữu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Trần Thị Kim T.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X (gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hữu L thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số LAV220095854/2108 ngày 07/11/2022, Hợp đồng tín dụng số LAV220095861/2108 ngày 07/11/2022, Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 03/11/2022. Do vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số LAV220095854/2108 ngày 07/11/2022, Hợp đồng tín dụng số LAV220095861/2108 ngày 07/11/2022, Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 03/11/2022. Việc ký kết các Hợp đồng tín dụng hợp đồng tín dụng nêu trên là tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[3.2] Về việc thực hiện hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP X đã giải ngân, cấp vốn cho ông Nguyễn Hữu L theo đúng các Hợp đồng tín dụng đã giao kết.

Về nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Nguyễn Hữu L, trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Hữu L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông L để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ; nhưng ông L vẫn không thực hiện việc thanh toán nợ theo các hợp đồng đã giao kết với Ngân hàng.

Ngân hàng TMCP X xác định tổng số tiền ông Nguyễn Hữu L còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 17/9/2025 là 2.442.840.045 đồng; Trong đó tổng 02 Hợp đồng tín dụng là 2.333.703.706 đồng (nợ gốc 1.643.125.961 đồng, nợ lãi trong hạn: 552.873.306 đồng, nợ lãi quá hạn: 60.658.064 đồng, lãi chậm trả lãi: 77.046.375 đồng) và Hợp đồng thẻ tín dụng là 109.136.339 đồng (nợ gốc 47.417.700 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.537.194 đồng, nợ lãi quá hạn 57.363.466 đồng, lãi chậm trả lãi: 417.979 đồng, phí 2.400.000 đồng).

Tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu L thừa nhận số nợ nêu trên, đồng ý trả nợ. ông L đề nghị Ngân hàng giảm lãi và kéo dài thời gian để ông L trả nợ.

[3.3] Về yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng:

Do ông Nguyễn Hữu L vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc, lãi theo thỏa thuận cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông L phải thanh toán nợ cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận; số nợ cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LAV220095854/2108 ngày 07/11/2022:

Khế ước nhận nợ số 2108-LDS-220000183 ngày 10/11/2022: nợ gốc 995.833.961 đồng, lãi trong hạn 336.090.694 đồng, lãi quá hạn 36.962.860 đồng, lãi chậm trả lãi 46.911.086 đồng.

Khế ước nhận nợ số 2108-LDS-220000187 ngày 11/11/2022: nợ gốc 199.167.000 đồng, lãi trong hạn 67.367.379 đồng, lãi quá hạn 7.409.585 đồng, lãi chậm trả lãi 9.426.570 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LAV220095861/2108 ngày 07/11/2022: nợ gốc 448.125.000 đồng, lãi trong hạn 149.415.233 đồng, lãi quá hạn 16.285.619 đồng, lãi chậm trả lãi 20.708.719 đồng.

- Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 03/11/2022: nợ gốc 47.417.700 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.537.194 đồng, nợ lãi quá hạn 57.363.466 đồng, lãi chậm trả lãi: 417.979 đồng, phí 2.400.000 đồng.

Tổng cộng là 2.442.840.045 đồng; Trong đó tổng 02 Hợp đồng tín dụng là 2.333.703.706 đồng, Hợp đồng thẻ tín dụng là 109.136.339 đồng.

[3.4] Về tài sản đảm bảo:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LAV220095854/2108 ngày 07/11/2022 và Hợp đồng tín dụng số LAV220095861/2108 ngày 07/11/2022: Ông Nguyễn Hữu L và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 42/EIBHCM-PGDTRDINH/TC/22 ngày 09/11/2022, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 10/11/2022, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 58, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B; nay là phường L, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701180752 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 18/02/2003, cập nhật thay đổi về chủ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu L ngày 18/10/2022.

Xét, Tài sản thế chấp trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu L, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Do vậy, xác định Hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Xét yêu cầu của Ngân hàng, yêu cầu kê biên phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã ký giữa hai bên là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với Hợp đồng tín dụng Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 03/11/2022, trong hợp đồng này thể hiện hành đảm bảo là tín chấp. Hội đồng xét xử xác định hợp đồng tín dụng này không phải đối tượng trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 42/EIBHCM-PGDTRDINH/TC/22 ngày 09/11/2022.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 2.000.000 đồng, yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP X được chấp nhận, nên bị đơn ông L phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

Do nguyên đơn Ngân hàng TMCP X đã tạm ứng chi phí tố tụng, nên ông L phải hoàn trả chi phí tố tụng cho Ngân hàng với số tiền 2.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả cho Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 274, 278, 280, 357, 398, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Áp dụng Nghị Quyết 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 về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X.

- Buộc ông Nguyễn Hữu L phải trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số LAV220095854/2108 ngày 07/11/2022 và Hợp đồng tín dụng số LAV220095861/2108 ngày 07/11/2022 là: 2.333.703.706đ (hai tỷ ba trăm ba mươi ba triệu bảy trăm lẻ ba ngàn bảy trăm lẻ sáu đồng); trong đó nợ gốc là 1.643.125.961 đồng, tổng lãi là 690.577.745 đồng.

Kể từ ngày 18/9/2025, ông Nguyễn Hữu L còn phải tiếp tục chịu khoản lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X về việc đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm khi ông Nguyễn Hữu L vi phạm nghĩa vụ trả nợ:

Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 42/EIBHCM-PGDTRDINH/TC/22 ngày 09/11/2022, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 10/11/2022, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 58, tờ bản đồ số 62, phường L, thành phố B; nay là phường L, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701180752 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 18/02/2003, cập nhật thay đổi về chủ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu L ngày 18/10/2022.

- Buộc ông Nguyễn Hữu L phải trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 03/11/2022 là: 109.136.339đ (một trăm lẻ chín triệu một trăm ba mươi sáu ngàn ba trăm ba mươi chín đồng); trong đó: nợ gốc là 47.417.700 đồng, tổng lãi là 59.318.639 đồng, phí phát sinh là 2.400.000 đồng.

Kể từ ngày 18/9/2025, ông Nguyễn Hữu L còn phải tiếp tục chịu khoản lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Hữu L phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu L phải chịu 80.856.801đ (tám mươi triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn tám trăm lẻ một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP X tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.069.532 đồng, theo biên lai thu số 0006033 ngày 06/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (cũ); nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai.

4. Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND KV1-ĐN;
- Phòng THADS KV1-ĐN;
- Lưu.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Hội thẩm nhân dân Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Công Hiệp

Phạm Thị Giàu

Phạm Ngọc Quyền

