TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10- ĐỒNG NAI
Bản án số: 19/2025/DS-ST
Ngày: 08-8-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSD đất".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10- ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thuyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Trọng Vĩnh

2. Bà Trương Thị Ngọc Linh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Khải Hoàn– Thư ký Tòa án Nhân dân khu vực 10- Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Đồng Nai tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Hùng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 08/8/2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 305/2024/TLST- DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025; quyết định hoãn phiên toà số 43/2025/QĐST-DS ngày 16/6/2025; quyết định hoãn phiên toà số 02/2025/QĐST-DS ngày 15/7/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội (MB).

Địa chỉ: Số 18 Lê Văn Lương, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông L T T- Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Quân đội.

Địa chỉ: Số 3, Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông H A D – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông M Đ T - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh – MB AMC Đông Nam Bộ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thủy: Ông L D L, ông Ng Ch T - Chuyên viên xử lý nợ Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Quân đội. (Có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền số 1638/UQ-MBAMC ngày 22/11/2024)

Địa chỉ: Toà nhà Navi Tower, số 91, đường H Văn Thụ, phường Chánh Nghĩa, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là TP Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Ông T D H, sinh năm 1980 (vắng mặt không có lý do)
Bà N T P, sinh năm 1986 (vắng mặt có đơn xin vắng)
Cùng địa chỉ: Tổ 3, Thôn Đ N 2, xã T Kh, tỉnh Đ N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Chánh Tín trình bày:

Ngày 29/09/2023, Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội đã ký hợp đồng tín dụng số 0001.23.141.27688308.TD với khách hàng ông T D H, bà N T P. Căn cứ Hợp đồng tín dụng (Hợp đồng cho vay) và văn bản khế ước nhận nợ LD2327344040, ông H, bà P vay số tiền 5.000.000.000đ; mục đích vay là để Bổ sung vốn lưu động kinh doanh bán buôn tổng hợp, đường sữa và các sản phẩn sữa, bánh kẹo và các sản phẩn chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột, thời hạn vay tới tháng 6 năm 2024 (ngày đáo hạn), trong đó ngày giải ngân của khoản vay là tháng 9 năm 2023. Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất thả nổi: Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến tháng 12 năm 2023 là 11%/năm. Lãi suất cho vay tới gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần vào các ngày 12,3,6,9 hàng năm và được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng- kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại các ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,5%/năm . Tiền lãi được tính bằng dư nợ gốc thực tế x số ngày vay thực tê x lãi suất cho vay trong hạn (%/năm) chia cho 365. Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lai suát cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ qúa hạn. Lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất cho vay ưu đãi: Khách hàng đáp ứng quy định tại văn bản nhận nợ sẽ được MB áp dụng lãi suất cho vay ưu đãi đối với số tiền giải ngân như sau: Thời hạn ưu đãi lãi suất 7 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến tháng 4 năm 2024 là 7,9%/năm. Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1,3%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là tháng 4 năm 2024. Tiền lãi được tính bằng dư nợ gốc thực tế x số ngày vay thực tế x lãi suất cho vay ưu đãi (%/năm) chia cho 365.

Theo thoả thuận thì tháng 6 năm 2024 thì kết thúc khoản vay, ông H, bà P phải thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng. Tuy nhiên từ thời

điểm ngày 27/02/2024 ông H, bà P vi phạm nghĩa vụ không trả tiền gốc và lãi cho ngân hàng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông H, bà P đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội tài sản là:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 231, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn Đồng Tân, xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066426, vào sổ cấp GCN: CS05305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 09/7/2021.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 232, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn Đồng Tân, xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066427, vào sổ cấp GCN: CS05306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 09/7/2021.

Những tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 217127.23.141.27688308.BĐ ngày 29/9/2023; số công chứng: 009520, quyển số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng Dũng, tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) chứng nhận và được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà P đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ dẫn đến khoản vay bị quá hạn.

Từ ngày vay cho đến thời điểm tòa án xét xử 08/8/2025, đối với hợp đồng tín dụng số 0001.23.141.27688308.TD ông T D H, bà N T P còn nợ 3.836.140.790 đồng *(Ba tỷ, tám trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi nghìn, bảy trăm chín mươi đồng)*, bao gồm 3.199.998.356 đồng nợ gốc; 636.142.434 đồng nợ lãi *(tạm tính đến hết ngày 08/8/2025)*.

Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông T D H, bà N T P trả nợ và yêu cầu ông ông T D H, bà N T P bàn giao tài sản bảo đảm cho MB xử lý theo đúng quy định nhưng ông ông T D H, bà N T P đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định.

Như vậy, Bên vay, Bên bảo đảm đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với MB.

Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng, đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông T D H, bà N T P thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quân đội đối với hợp đồng tín dụng số 0001.23.141.27688308.TD số tiền **3.836.140.790 đồng** *(Ba tỷ, tám trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi nghìn, bảy trăm chín mươi đồng),* bao gồm 3.199.998.356 đồng nợ gốc; 636.142.434 đồng nợ lãi

Kể từ ngày 09/8/2025, ông T D H, bà N T P phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông T D H, bà N T P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng MB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, các tài sản bảo đảm là:

Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 231, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn Đồng Tân, xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066426, vào sổ cấp GCN: CS05305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 09/7/2021.

Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 232, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn Đồng Tân, xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066427, vào sổ cấp GCN: CS05306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 09/7/2021.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T D H, bà N T P đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T D

H, bà N T P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quân đội.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông T D H trình bày:

Ông H, bà P là vợ chồng và có vay tiền ngân hàng quân đội và thế chấp các tài sản như ngân hàng trình bày ở trên. Mục đích vay số tiền 5.000.000.000đ để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bán buôn tổng hợp (tạp hóa) và giải quyết một số công việc cá nhân như đầu tư mua đất (không có đăng ký kinh doanh). Nay ngân hàng khởi kiện buộc ông T D H, bà N T P thanh toán cho Ngân hàng MB số tiền: **3.716.711.576 đồng** *(Ba tỷ, bảy trăm mười sáu triệu, bảy trăm mười một nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng)*, bao gồm 3.199.998.356 đồng nợ gốc; 170.880.383 đồng nợ lãi trong hạn và 345.832.837 đồng nợ lãi quá hạn *(tạm tính đến hết ngày 19/4/2025)*. Kể từ ngày 20/4/2025, ông T D H, bà N T P còn phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông T D H, bà N T P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng MB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, các tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 231, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066426, vào sổ cấp GCN: CS05305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/7/2021; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 232, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066427, vào sổ cấp GCN: CS05306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/7/2021. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T D H, bà N T P đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T D H, bà N T P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB. Ý kiến của chúng tôi là đồng ý trả nợ và đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

Chúng tôi đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ.

Đối với vấn đề án phí: Chúng tôi không đồng ý chịu và đề nghị tòa án hỗ trợ cho chúng tôi thời gian khoảng 02 tuần từ ngày hôm nay 19/4/2025 để chúng tôi có P án trả nợ.

Bị đơn bà N T P vắng mặt, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà P trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông H, do công việc bận bịu nên bà P xin vắng mặt tới khi vụ án giải quyết xong. Ý kiến của ông H là ý kiến của bà P.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Về cơ bản, Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thựa hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật, bị đơn ông H, bà P theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các vấn đề khác đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội (MB) khởi kiện buộc ông ông T D H, bà N T P cư trú tại xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai phải trả số tiền gốc và lãi đã vay theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không thanh toán. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông T D H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án quyết định xét xử vắng mặt ông T D H, theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà N T P có đơn xin hoãn phiên tòa, tuy nhiên, không đưa ra được lý do bất khả kháng hay trở ngại khách quan, ngoài ra bà P có đơn xin xét xử vắng mặt mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt bà P theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội (MB), ông Nguyễn Chánh Tín vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội (MB) thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng tín dụng giữa các bên thể hiện dưới hình thức văn bản (Hợp đồng cho vay cùng điều kiện giao dịch chung về việc vay vốn tại MB, văn bản nhận nợ số LD 2327344040 ngày 29/9/2023 thể hiện rõ về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất, P thức trả gốc và lãi vay, quyền và nghĩa vụ của các bên, tuân thủ về phạm vi hoạt động, quy định lãi suất theo Điều 90, 91 của Luật các tổ chức tín dụng, có ký xác nhận thể hiện sự tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với yêu cầu trả tiền gốc:

[2.2.1] Hợp đồng cho vay: Căn cứ vào Hợp đồng cho vay số 0001.23.141.27688308.TD cùng điều kiện giao dịch chung về việc vay vốn tại MB, văn bản nhận nợ số LD 2327344040 xác định ngày 29/09/2023 Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội có cho ông T D H, bà N T P vay số tiền 5.000.000.000đ mục đích là mục đích vay là để Bổ sung vốn lưu động kinh doanh bán buôn tổng hợp, đường sữa và các sản phẩn sữa, bánh kẹo và các sản phẩn chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột. Khi ký kết hợp đồng vay, các bên thỏa thuận như sau: Số tiền vay: 5.000.000.000đ; thời hạn vay tới tháng 6 năm 2024 (ngày đáo hạn), trong đó ngày giải ngân của khoản vay là tháng 9 năm 2023. Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất thả nổi: Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến tháng 12 năm 2023 là 11%/năm. Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần vào các ngày 12,3,6,9 hàng năm và được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng- kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại các ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,5%/năm . Tiền lãi được tính bằng dư nợ gốc thực tế x số ngày vay thực tế x lãi suất cho vay trong hạn (%/năm) chia cho 365. Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ qúa hạn. Lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất cho vay ưu đãi: Khách hàng đáp ứng quy định tại văn bản nhận nợ sẽ được MB áp dụng lãi suất cho vay ưu đãi đối với số tiền giải ngân như sau: Thời hạn ưu đãi lãi suất 7 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến tháng 4 năm 2024 là 7,9%/năm. Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1,3%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là tháng 4 năm 2024. Tiền lãi được tính bằng dư nợ gốc thực tế x số ngày vay thực tế x lãi suất cho vay ưu đãi (%/năm) chia cho 365

Theo thoả thuận thì tháng 6 năm 2024 thì kết thúc khoản vay, ông H, bà P phải thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng. Tuy nhiên từ thời điểm ngày 27/02/2024 ông H, bà P vi phạm nghĩa vụ không trả tiền gốc và lãi cho ngân hàng. Do ông H, bà P đã vi phạm hợp đồng tín dụng, cụ thể vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay nên Ngân hàng có quyền xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Ngân hàng TMCP Quân đội yêu cầu Tòa án buộc H, bà P trả số nợ là **3.836.140.790 đồng** *(Ba tỷ, tám trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi nghìn, bảy trăm chín mươi đồng),* bao gồm 3.199.998.356 đồng nợ gốc; 636.142.434 đồng nợ lãi là có căn cứ, được chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay, ông H, bà P có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 217127.23.141.27688308.BĐ ngày 29/9/2023; số công chứng: 009520, quyển số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng Dũng, tỉnh Bình Phước chứng nhận và được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội được công chứng tại văn phòng công chứng Huỳnh Hùng Dũng và được đăng ký bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hớn Quản.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2024, tài sản đảm bảo là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 231, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn Đồng Tân, xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066426, vào sổ cấp GCN: CS05305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 09/7/2021. Hiện trạng đất trống, không có tài sản gì.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 232, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn Đồng Tân, xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066427, vào sổ cấp GCN: CS05306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 09/7/2021. Hiện trạng đất trống, không có tài sản gì.

Xét thấy hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng được công chứng chứng thực và đăng ký bảo đảm đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật theo Điều 319 BLDS.

Do hợp đồng thế chấp có hiệu lực, đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà P nên trường hợp ông H, bà P không thực hiện hoặc thực hiện không dầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay này thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm này để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà P đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Yêu cầu này của Ngân hàng là có căn cứ, được chấp nhận.

4. Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H, bà P phải chịu. Ngân hàng đã tạm ứng số tiền này nên ông H, bà P phải hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. - *Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, 303 của Bộ luật dân sự; Án lệ 08/2016*

- Áp dụng Khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng hợp nhất năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163 ngày 29/12/2006;

- Áp dụng 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. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016:

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội.

Buộc ông T D H, bà H Thị P phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội số tiền **3.836.140.790 đồng** *(Ba tỷ, tám trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi nghìn, bảy trăm chín mươi đồng)*, bao gồm 3.199.998.356 đồng nợ gốc; 636.142.434 đồng nợ lãi.

Ông T D H, bà H Thị P có nghĩa vụ trả số tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0001.23.141.27688308.TD kể từ ngày 09/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông T D H, bà H Thị P không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự phát mãi toàn bộ các tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 231, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn Đồng Tân, xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066426, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 09/7/2021. Hiện trạng đất trống, trên đất không có tài sản gì.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 232, tờ bản đồ số: 14; địa chỉ: Ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn Đồng Tân, xã Tân Khai, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC066427, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/7/2021. Hiện trạng đất trống, trên đất không có tài sản gì.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T D H, bà H Thị P đối với Ngân hàng TMCP Quân đội.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T D H, bà H Thị P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quân đội.

[3]. Chi phí tố tụng:

Buộc ông T D H, bà H Thị P hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng)

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông T D H, bà H Thị P phải nộp 108.722.816 (Một trăm linh tám triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn tám trăm mười sáu đồng) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần cổ phần Quân đội số tiền tạm ứng án phí 51.473.000 (Năm mươi mốt triệu bốn trăm bảy mươi ba ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005662 ngày 17/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

[5]. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn ông T D H, bà H Thị P vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai
- VKSND khu vự 10
- Phòng THADS khu vực 10
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Đỗ Đình Thuyên

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Trọng Vĩnh Trương Thị Ngọc Linh Đỗ Đình Thuyên

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Hớn Quản
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- Lưu HS

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

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Hớn Quản
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Đỗ Đình Thuyên