

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 251/2025/DS - ST

Ngày: 29/5/2025

V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Phước;

2. Ông Phan Phục .

• ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc– Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 690/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

Trụ sở: B L, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Đinh Văn V; địa chỉ: 1 N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 4804/2024/UQ-BĐnCB ngày 16/7/2024).

(có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975.

2. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: F T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông L và bà T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là ông Đinh Văn V trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T vay tiền theo Hợp đồng cho vay số 491/21/HĐCV-9318 ngày 30/12/2021 với nội dung như sau:

- + Số tiền cho vay là: 1.500.000.000 đồng
- + Ngày nhận nợ: 04/01/2022.
- + Mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 748, 749, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An.
- + Hình thức giải ngân: Chuyển khoản.
- + Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân.
- + Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 04/01/2023 là 10.50%/năm.
- + Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức $LSV = LSCS + 3.90\%$.
- + Kỳ hạn trả lãi vay: 01 tháng, tính từ ngày trả lãi vay đầu tiên.
- + Ngày trả lãi vay đầu tiên: 25/01/2022 và các ngày tiếp theo ngày 25 hàng tháng.
- + Ngày trả nợ gốc: 01 tháng/kỳ, trong vòng 240 kỳ, mỗi kỳ trả gốc là 6.250.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L và bà T đã thanh toán 13 kỳ gốc với số tiền là 81.250.256 đồng, 13 kỳ lãi với số tiền đã trả là 168.903.462 đồng và lãi chậm trả đã trả là 416.777 đồng. Ngày 25/02/2022, ông L và bà T ngừng thanh toán nợ gốc và lãi cho đến nay.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông L, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q các tài sản sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296716, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13085 do Sở T1 cấp ngày 13/6/2019. Thửa đất số 748, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 203,6 m², loại đất: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài. Địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296715, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13084 do Sở T1 cấp ngày 13/6/2019. Thửa đất số 749, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 140,6 m², loại đất: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài. Địa chỉ

thửa đất: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An.

Các tài sản trên thế chấp theo hợp đồng thế chấp số: 491/21/HĐTC – 9318 ngày 30/12/2021 công chứng tại Văn phòng C, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên ông L, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án Nhân dân quận Tân Bình xem xét giải quyết những vấn đề sau đây:

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 09/7/2024 là: 1.736.168.964 đồng, trong đó:

- + Dư nợ gốc: 1,418,749,744 đồng;
- + Lãi trong hạn: 280.219.996 đồng;
- + Lãi quá hạn: 16.736.384 đồng;
- + Lãi chậm trả lãi: 20.462.840 đồng;

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/5/2025 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay nhận nợ số: 491/21/HĐCV – 9318 ngày 30/12/2021 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/491/21/HĐCV-9318 ngày 04/01/2022 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Nếu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp.

Trường hợp số tiền thu từ xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, thì ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Thực hiện ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và có bản trình bày ý kiến: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/5/2025 là: 2.223.314.491 đồng, trong đó:

- + Dư nợ gốc: 1.418.749.744 đồng;
- + Lãi trong hạn: 35.757.325 đồng;
- + Lãi quá hạn: 760.717.333 đồng;
- + Lãi chậm trả lãi: 8.090.089 đồng.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/5/2025 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay nhận nợ số: 491/21/HĐCV – 9318 ngày 30/12/2021 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/491/21/HĐCV-9318 ngày 04/01/2022 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Nếu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296716, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13085 do Sở T1 cấp ngày 13/6/2019. Thửa đất số 748, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 203,6 m², loại đất: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài. Địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Chủ sử dụng: Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296715, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13084 do Sở T1 cấp ngày 13/6/2019. Thửa đất số 749, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 140,6 m², loại đất: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài. Địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Chủ sử dụng: Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An.

Trường hợp số tiền thu từ xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, thì ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa, không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan

hệ pháp luật tranh chấp, tuy nhiên còn vi phạm về thời gian chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: Nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

- Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng hợp đồng cho vay số: 491/21/HĐCV – 9318 ngày 30/12/2021 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/491/21/HĐCV-9318 ngày 04/01/2022, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa hôm nay đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng. Do đó, có cơ sở xác định đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bị đơn cư trú tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xác định nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Căn cứ theo Giấy ủy quyền số 4804/2024/UQ-BĐNCB ngày 16/7/2024 thì ông Đinh Văn V có đủ tư cách đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tham gia tố tụng tại Tòa án.

[1.3] Về sự có mặt của Viện kiểm sát và đương sự tại phiên tòa:

Do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Về yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/5/2025 là: 2.223.314.491 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.418.749.744 đồng;

Lãi trong hạn: 35.757.325 đồng; Lãi quá hạn: 760.717.333 đồng; Lãi chậm trả lãi: 8.090.089 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng cho vay số: 491/21/HĐCV – 9318 ngày 30/12/2021 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/491/21/HĐCV-9318 ngày 04/01/2022 được ký giữa các bên có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với chức năng, ngành nghề quy định tại Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng nên hợp pháp, phát sinh hiệu lực. Thực hiện hợp đồng đã ký do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, gửi thông báo nợ quá hạn và lập biên bản làm việc về thanh toán các khoản vay trên nhưng phía bị đơn vẫn không hợp tác trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng thì bị đơn có nghĩa vụ trả nợ vay gốc phát sinh từ Hợp đồng cho vay số: 491/21/HĐCV – 9318 ngày 30/12/2021 đến ngày 29/5/2025 như trên. Đối với khoản tiền lãi, căn cứ vào lời khai, bảng chi tiết tính lãi của nguyên đơn thì mức lãi suất, thời gian tính lãi cũng như số tiền lãi phát sinh là đúng theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi tính đến ngày 29/5/2025 và tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh theo quy định của hợp đồng hai bên đã ký kể từ ngày 30/5/2025 cho đến khi thi hành án xong. Do đó yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 491/21/HĐTC-9318 ngày 30 tháng 12 năm 2021 ký kết giữa Bên thế chấp là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; Tài sản đảm bảo trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/12/2021, được chi nhánh V1 đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An xác nhận ngày 30/12/2021 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định và đã phát sinh hiệu lực theo Điều 5, Điều 9 Nghị Định 102/2017/NĐ - CP ngày 01/9/2017.

Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 748, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 203,6 m², địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296716, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13085 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2019, chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An và thửa đất số 749, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 140,6 m², địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296715, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13084 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2019, chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021

tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An đã được tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Theo đó, hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất không có sự thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã nêu trên thể hiện: Ông L và bà T sẽ chịu trách nhiệm thanh toán phần dư nợ còn thiếu trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Xét, thỏa thuận này phù hợp với quy định pháp luật và thể hiện sự tự nguyện của các bên. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc trường hợp tài sản thế chấp phát mãi nhưng không đủ trả số nợ trên cho Ngân hàng thì Công ty phải có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là có cơ sở chấp nhận.

[3] Phương thức và thời hạn thanh toán: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn thanh toán một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với số tiền nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thấy: Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được tiến hành theo yêu cầu của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật, theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

Do đó, Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải có trách nhiệm thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng là 10.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí trên phần nghĩa vụ phải thực hiện đối với nguyên đơn. Theo đó, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu án phí.

H lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

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

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền vay theo Hợp đồng cho vay số: 491/21/HĐCV – 9318 ngày 30/12/2021 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/491/21/HĐCV-9318 ngày 04/01/2022 là 2.223.314.491 (hai tỷ hai trăm hai mươi ba triệu ba trăm mười bốn nghìn bốn trăm chín mươi một) đồng, gồm:

+ Nợ gốc: 1.418.749.744 (một tỷ bốn trăm mười tám triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm bốn mươi bốn) đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 35.757.325 (ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm hai mươi lăm) đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 760.717.333 (bảy trăm sáu mươi triệu bảy trăm mười bảy nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

+ Nợ lãi chậm trả lãi: 8.090.089 (tám triệu không trăm chín mươi nghìn không trăm tám mươi chín) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải có trách nhiệm thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Thời hạn và phương thức thanh toán: Một lần toàn bộ số tiền ngay sau khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ngay sau khi ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng vay nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T các giấy tờ sau: (1) Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296716, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13085 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2019, chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An; (2) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296715, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13084 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2019, chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An.

1.3. Trường hợp ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm

quyền phát mãi tài sản bảo đảm là: Thửa đất số 748, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 203,6 m², địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296716, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13085 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2019, chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An và thửa đất số 749, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 140,6 m², địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS296715, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13084 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2019, chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T cập nhật ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An để thu hồi nợ.

1.4. Trường hợp, khi phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp còn thừa thì phải trả lại số tiền còn thừa cho ông L và bà T.

1.5. Trường hợp, khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q sau khi thực hiện tất cả nghĩa vụ do ông L và bà T phải chịu mà số tiền phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

1.6. Kể từ ngày 30/5/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, 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 ông L và bà T 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. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu 76.466.290 (bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm chín mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.042.535 (ba mươi triệu không trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm ba mươi lăm) đồng theo biên lai thu số 0002720 ngày 05/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án

được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình ;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.Hồ Chí Minh ;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Hải Sâm