

Bản án số: **11/2025/DS-ST**

Ngày: 04 - 6 - 2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐP, TỈNH B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1 Ông Nguyễn Đăng Thường

2 Ông Phạm Văn Giới

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP, tỉnh B tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Lương Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2024/TLST-DS ngày 06/11/2024. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2025/QĐXXST-DS ngày 05/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2025/QĐST-DS ngày 19/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại TNHH MTV XDVN (Nay đổi tên thành Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương CNS).

Địa chỉ: Số 145-149 Hùng Vương, phường 02, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: Số 10 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP HCM

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Nhật H – Phó tổng giám đốc Ngân hàng.

Người ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Đăng B, sinh năm 1976 (có mặt)

Chuyên viên Ban công nợ Ngân hàng.

Trú tại: Số 20B, đường số 5, Tam Phú, Tp Thủ Đức, TP HCM

Ông Nguyễn Văn Trịnh Trưởng nhóm Ban công nợ Ngân hàng xây dựng.

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn H, sinh năm 1991 (*Vắng mặt không có lý do*)

Trú tại: Ấp An H, xã Tân T, huyện ĐP, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương CNS ông Lê Đăng B trình bày:*

Ngân hàng Thương mại TNHH MTV XDVN nay đổi tên thành Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương CNS (Sau đây gọi tắt là “*Ngân hàng Ngoại thương CNS*” hoặc “*Ngân hàng*”). Ngày 15/02/2013, Ngân hàng Ngoại thương CNS và ông Trần Văn H đã ký Hợp đồng tín dụng số 13/2023/LOS22/MG001/HĐTD/540 ngày 15/02/2023. Số tiền vay, thông tin tài sản bảo đảm chi tiết như sau:

Số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng.

Mục đích vay : Bù đắp tiền mua đất ở.

Thời hạn vay : 300 tháng (từ ngày 16/02/2023 đến ngày 16/02/2048)

Lãi suất vay : Lãi suất cho vay ban đầu: 14%/năm trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh đầu tiên là 16/05/2023. Lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất lãi suất cơ sở kỳ hạn 24 tháng (áp dụng từ ngày điều chỉnh lãi suất + (cộng) biên độ 4%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có)

Lãi suất quá hạn gốc: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Lãi quá hạn lãi: là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thời hạn trả nợ: Nợ gốc trả vào ngày 15 hàng tháng; Nợ lãi trả vào ngày 15 hàng tháng. Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ là 10.000.000 đồng; Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng là 10.000.000 đồng.

Bị đơn có thể chấp Tài sản đảm bảo khoản vay gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 083390, sổ vào sổ cấp GCN: (CS) 010705/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/12/2022. Diện tích: 230,2 m²

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 083391, sổ vào sổ cấp

GCN: (CS) 010706/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/12/2022. Diện tích: 220,9 m²

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 378, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 083392, số vào sổ cấp GCN: (CS) 010707/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/12/2022. Diện tích: 211,6 m²

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 379, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 083393, số vào sổ cấp GCN: (CS) 010708/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/12/2022. Diện tích: 200,3 m².

Các tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13/2023/LOS22/MG001/02.HĐTC/540 ngày 15/02/2023, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đồng Phú (địa chỉ: 523 đường ĐT 741, KP Tân A, Thị trấn Tân Ph, huyện ĐP, tỉnh B), số công chứng: 000589, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước ngày 15/02/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Văn H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký, không thanh toán đầy đủ nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày 04/6/2025, ông Trần Văn H đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc là: 30.621.070 đồng (*Ba mươi triệu sáu trăm hai mươi một nghìn không trăm bảy mươi đồng*) và tiền lãi là: 101.020.145 đồng (*Một trăm lẻ một triệu không trăm hai mươi nghìn một trăm bốn mươi lăm đồng*).

Tính đến ngày 04/6/2025, ông Trần Văn H còn nợ Ngân hàng Xây dựng tổng số tiền là: **3.876.239.301 đồng**, trong đó:

Nợ gốc hiện tại	:	2.969.378.930 đồng
Nợ lãi trong hạn	:	805.982.681 đồng
Lãi chậm trả lãi	:	83.096.152 đồng
Lãi quá hạn	:	17.781.539 đồng

Nay Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ sau:

Buộc ông Trần Văn H phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tổng số tiền là: **3.876. 239.301 đồng** (*Ba tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm ba mươi chín nghìn ba trăm lẻ một đồng*).

Ông Trần Văn H còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi, lãi phạt và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 13/2023/LOS22/MG001/HĐTD/540 ngày 15/02/2023 đã ký kết với Ngân hàng kể từ

ngày 05/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Trần Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 13/2023/LOS22/MG001/02.HĐTC/540 ngày 15/02/2023 để thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn H đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán khoản nợ của ông Trần Văn H tại Ngân hàng thì ông Trần Văn H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Ngoài ra, ngân hàng không có yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn ông Trần Văn H vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 18/12/2024 bị đơn trình bày:

Ông Hoài thông nhất với toàn bộ phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đối với nội dung vụ việc. Ông thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng và hoàn toàn thống nhất với trình bày của ngân hàng về số tiền vay, lãi suất, các khoản nợ còn lại.

Do kinh tế khó khăn nên đến nay bị đơn không trả được nợ và còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi suất như ngân hàng trình bày là đúng. Bị đơn đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và đồng ý để Ngân hàng phát mãi 04 quyền sử dụng đất nêu trên đã thế chấp cho ngân hàng để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

** Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng P, tỉnh B phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn giải quyết vụ án: Đúng thời hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn không đến Tòa án để giải quyết và đã vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên HĐXX đưa ra xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Buộc ông bị đơn ông Trần Văn H phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tổng số tiền là: **3.876. 239.301 đồng** (Ba tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm ba mươi chín nghìn ba trăm lẻ một đồng).

Ông Trần Văn H còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi, lãi phạt và phí phát sinh đối

với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 13/2023/LOS22/MG001/HĐTD/540 ngày 15/02/2023 đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 05/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Trần Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 13/2023/LOS22/MG001/02.HĐTC/540 ngày 15/02/2023 để thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn H đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán khoản nợ của ông Trần Văn H tại Ngân hàng thì ông Trần Văn H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Các vấn đề khác đề nghị HĐXX quyết định theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Nguyên đơn Ngân hàng Ngoại thương CNS khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng được thể hiện qua Hợp đồng tín dụng số 13/2023/LOS22/MG001/HĐTD/540 ngày 15/02/2023 với ông bị đơn ông Trần Văn H có nơi cư trú tại ấp An H, xã Tân T, huyện ĐP, tỉnh B. Nguyên đơn là tổ chức tín dụng, bị đơn là cá nhân. Theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên toà, bị đơn vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được Tòa án cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tại thời điểm Toà án thụ lý giải quyết vụ án, bị đơn vẫn cư trú tại địa chỉ ấp An H, xã Tân T, huyện ĐP, tỉnh B theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với nguyên đơn. Vì vậy căn cứ hướng dẫn tại Điều 5, 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐT ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao Toà án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung và tiến hành xác minh, niêm yết các văn bản tố tụng và thực hiện các thủ tục tố tụng khác theo quy định pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Các bên ký kết Hợp đồng tín dụng số 13/2023/LOS22/MG001/HĐTD/540 ngày 15/02/2023 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số

13/2023/LOS22/MG001/02.HĐTC/540 ngày 15/02/2023, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của các hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn Phòng công chứng Đồng Phú. Vì vậy, các Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 15/02/2013, nguyên đơn Ngân hàng Ngoại thương CNS và bị đơn ông Trần Văn H đã ký Hợp đồng tín dụng số 13/2023/LOS22/MG001/HĐTD/540 ngày 15/02/2023 với số tiền vay 3.000.000.000 đồng; mục đích vay để bù đắp tiền mua đất ở; thời hạn vay là 300 tháng (từ ngày 16/02/2023 đến ngày 16/02/2048); Lãi suất cho vay ban đầu là 14%/năm trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh đầu tiên là 16/05/2023. Lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở kỳ hạn 24 tháng (áp dụng từ ngày điều chỉnh lãi suất + (cộng) biên độ 4%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có); Lãi suất quá hạn gốc bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thời hạn trả nợ gốc và nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng. Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ là 10.000.000 đồng; Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng là 10.000.000 đồng. Như vậy, mức lãi này là do các bên tự thỏa thuận và phù hợp với quy định tại điều 468; khoản 5 điều 466 BLDS 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn được tổng số tiền nợ gốc là 30.621.070 đồng (*Ba mươi triệu sáu trăm hai mươi một ngàn không trăm bảy mươi đồng*) và tiền lãi là 101.020.145 đồng (*Một trăm lẻ một triệu không trăm hai mươi ngàn một trăm bốn mươi lăm đồng*). Từ kỳ trả nợ 15/5/2023 cho đến nay bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn và đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi theo như các thỏa thuận đã ký kết. Điều này cũng được bị đơn thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 18/12/2024, đồng thời bị đơn đồng ý với số nợ gốc còn lại, các khoản lãi suất như nguyên đơn yêu cầu và thống nhất trả nợ cho nguyên đơn như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn nên bị đơn không trả được nợ và đồng ý giao các quyền sử dụng đất đã thế chấp cho nguyên đơn để phát mãi tài sản thu hồi nợ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tính đến ngày 04/6/2025, bị đơn ông Trần Văn H còn nợ nguyên đơn Ngân hàng Ngoại thương CNS tổng số tiền nợ gốc và lãi suất là: 3.876.239.301 đồng, trong đó:

Nợ gốc	:	2.969.378.930 đồng
Nợ lãi trong hạn	:	805.982.681 đồng
Lãi chậm trả lãi	:	83.096.152 đồng

Lãi quá hạn : 17.781.539 đồng

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 13/2023/LOS22/MG001/HĐTD/540 ngày 15/02/2023 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc và nợ lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký kết tính đến ngày Tòa án xét xử vụ án là ngày 04/6/2025 với số tiền 3.876.239.301 đồng và yêu cầu trả lãi phát sinh từ ngày 05/6/2025 cho tới ngày bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần buộc bị đơn Trần Văn H phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và lãi là **3.876.239.301** đồng.

[2.3] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay này thì bị đơn đã thế chấp tài sản là các quyền sử dụng đất thửa đất số 376, 377, 378, 379, tờ bản đồ số 49, cùng tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13/2023/LOS22/MG001/02.HĐTC/540 ngày 15/02/2023. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn Phòng công chứng Đồng Phú theo đúng quy định. Như vậy, việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp của bị đơn để thu hồi nợ nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận đã ký kết là phù hợp và đúng quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[3] Chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng nguyên đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu gì thêm nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng P, tỉnh B phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[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 dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 72.000.000 đồng x 0.2% của phần vượt quá 2.000.000.000 đồng. Như vậy án phí dân sự sơ thẩm được tính như sau:

$$72.000.000 \text{ đồng} + 3.752.478 \text{ đồng} = 75.752.478 \text{ đồng}.$$

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a, khoản 1 Điều 35; Điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 116, 117, 299, 317, 322, 323, 385, 403, 405; 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 5, 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐT ngày 05/5/2017; Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngoại thương CNS.

2. Buộc bị đơn ông Trần Văn H phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngoại thương CNS tiền:

Nợ gốc	:	2.969.378.930 đồng
Nợ lãi trong hạn	:	805.982.681 đồng
Lãi chậm trả lãi	:	83.096.152 đồng
Lãi quá hạn	:	17.781.539 đồng

Tổng số tiền bị đơn ông Trần Văn H phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngoại thương CNS là **3.876. 239.301 đồng** (Ba tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm ba mươi chín nghìn ba trăm lẻ một đồng).

Ông Trần Văn H còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 13/2023/LOS22/MG001/HĐTD/540 ngày 15/02/2023 đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 05/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bị đơn ông Trần Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngoại thương CNS được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 13/2023/LOS22/MG001/02.HĐTC/540 ngày 15/02/2023 để thu hồi nợ. Các tài sản gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 083390, sổ vào sổ cấp GCN: (CS) 010705/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/12/2022. Diện tích: 230,2 m²

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 083391, sổ vào sổ cấp

GCN: (CS) 010706/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/12/2022. Diện tích: 220,9 m²

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 378, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 083392, sổ vào sổ cấp GCN: (CS) 010707/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/12/2022. Diện tích: 211,6 m²

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 379, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: Ấp 9, xã Tân L, huyện ĐP, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 083393, sổ vào sổ cấp GCN: (CS) 010708/Tân Lập, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/12/2022. Diện tích: 200,3 m².

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn H đối với Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngoại thương CNS. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán khoản nợ của ông Trần Văn H tại Ngân hàng thì bị đơn ông Trần Văn H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

3. Chi phí tổ tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng nguyên đơn tự nguyện chịu.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn H phải chịu 75.752.478 đồng (Bảy mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi tám đồng).

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngoại thương CNS không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ngoại thương CNS số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 49.149.000 đồng (*Bốn mươi chín triệu một trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) tại Biên lai thu tiền số 0010676 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

5. *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành, bên phải thi hành chậm thi hành thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.*

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 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 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.

6. *Quyền kháng cáo:* Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được 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 pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện ĐP;
- THA huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm Phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hương Trâm

