

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ QUY NHƠN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Bản án số:16/2025/KDTM -ST

Ngày: 18-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Bà Đặng Thị Kim Anh

Các Hội thẩm nhân dân:+ Bà Trần Thị Phôi

+ Ông Nguyễn Tấn Bình

-Thư ký phiên tòa:Ông Lê Đức Phong là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:Bà Nguyễn Phạm Tố P-Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2024/TLST-KDTM ngày 23 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-KDTM ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐST-KDTM ngày 20/02/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:Ngân hàng TMCP C

Trụ sở : A T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Công M - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh K1, ông Lương Duy H-Trưởng phòng G-Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh K1; Cùng địa chỉ : B L, P. T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 438/UQ-CNKCNP-TH ngày 01/10/2024); có mặt.

- Bị đơn: Chị Đào Phương T, sinh năm 1987 và anh Cao Thành H1, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ : 3 Đ (Tổ C, khu phố A, phường T), thành phố Q, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đào Lâm K, sinh năm 1991; Địa chỉ: 3 Đ (Tổ C, khu phố A, phường T), TP ., T. B; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 10 năm 2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Cdoong Lương Duy Hlà người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh K1(viết tắt là Ngân hàng) và chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1có ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542 ngày 07/7/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542-SĐBS01 ngày 01/3/2024. Theo hợp đồng, Ngân hàng có cho chị Tvà anh H1vay vốn với số tiền vay là 6.600.000.000 đồng; Mục đích vay để bổ sung vốn mua bán nông sản các loại theo chuyển; Thời hạn cho vay: tối đa 06 tháng/giấy nhận nợ; Lãi suất trong hạn được tính theo từng giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay vốn có sự điều chỉnh theo quy định về lãi suất của ngân hàng theo từng thời kỳ). Ngân hàng đã giải ngân cho chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1thể hiện tại các giấy nhận nợ với tổng số tiền nhận nợ là 6.600.000.000 đồng, cụ thể từng giấy nhận nợ như sau:

- Giấy nhận nợ số 869009074936 ngày 11/01/2024, số tiền nhận nợ 1.100.000.000 đồng, thời hạn vay : 06 tháng, ngày trả nợ 11/7/2024, lãi suất ghi trên giấy nhận nợ là : 7%/năm, tiền lãi trả vào ngày 20 hàng tháng. Quá trình thực hiện trả nợ của giấy nhận nợ này, chị Tvà anh H1đã trả gốc được 934.349 đồng(ngày trả gốc cuối cùng là ngày 12/7/2024), tổng số tiền lãi đã trả từ khi nhận nợ là 35.976.844 đồng (ngày trả lãi cuối cùng là ngày 29/5/2024 trả 8.395.821 đồng). Tính đến hết ngày 17/3/2025, chị Tvà anh H1còn nợ giấy nhận nợ này là 1.231.288.812 đồng (Trong đó gốc đến hạn chưa trả là 1.099.065.651 đồng, nợ lãi trong hạn là 90.936.038 đồng, lãi phạt quá hạn gốc 37.639.363đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi 3.647.760đồng).

- Giấy nhận nợ số 868009227718 ngày 06/3/2024, số tiền nhận nợ 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay : 06 tháng, ngày trả nợ 06/9/2024, lãi suất ghi trên giấy nhận nợ là : 8%/năm, tiền lãi trả vào ngày 20 hàng tháng. Quá trình thực hiện trả nợ của giấy nhận nợ này, chị Tvà anh H1chưa trả gốc, tổng số tiền lãi đã trả từ khi nhận nợ là 32.080.956 đồng (ngày trả lãi cuối cùng là ngày 28/5/2024 trả 12.436.668 đồng). Tính đến hết ngày 17/3/2025, chị Tvà anh H1còn nợ giấy nhận nợ này là 1.982.212.452 đồng (trong đó gốc đến hạn chưa trả là 1.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 134.038.356 đồng, lãi phạt quá hạn gốc 42.830.137 đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi 5.343.959đồng).

- Giấy nhận nợ số 868009316492 ngày 28/3/2024, số tiền nhận nợ 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay : 06 tháng, ngày trả nợ 28/9/2024, lãi suất ghi trên giấy nhận nợ là : 9%/năm, tiền lãi trả vào ngày 05 hàng tháng. Quá trình thực hiện trả nợ của giấy nhận nợ này, chị Tvà anh H1chưa trả gốc, tổng số tiền lãi đã trả từ khi nhận nợ là 45.749.403 đồng (ngày trả lãi cuối cùng là ngày 18/6/2024 trả 8.000.000 đồng). Tính đến hết ngày 17/3/2025, chị Tvà anh H1còn nợ giấy nhận nợ này là 3.843.999.048 đồng (trong đó gốc đến hạn chưa trả là 3.500.000.000 đồng,

nợ lãi trong hạn là 260.787.551 đồng, nợ lãi phạt quá hạn gốc 72.924.658 đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi 10.286.839 đồng).

- Giấy nhận nợ số 869009574328 ngày 06/6/2024, số tiền nhận nợ 200.000.000 đồng, thời hạn vay: 06 tháng, ngày trả nợ 06/12/2024, lãi suất ghi trên giấy nhận nợ là: 9%/năm, tiền lãi trả vào ngày 05 hàng tháng. Quá trình thực hiện trả nợ của giấy nhận nợ này, chị Tvà anh H1 chưa trả gốc và lãi đồng nào. Tính đến hết ngày 17/3/2025, chị Tvà anh H1 còn nợ giấy nhận nợ này là 217.080.589 đồng (trong đó nợ gốc đến hạn chưa trả là 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 14.054.795 đồng, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 2.515.068 đồng, lãi phạt quá hạn lãi là 510.726 đồng).

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ hợp đồng vay nêu trên, chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1 và chị Đào Phương T, anh Đào Lâm K đã thế chấp các tài sản gồm:

1/ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Lô A, Khu đô thị M (khu B), phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 097975, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 04735 ngày 20/09/2016 và chỉnh lý biến động đứng tên Cao Thành H1 và Đào Phương T ngày 22/5/2018 (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 ngày 22/5/2018 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 – SĐBS1 ngày 28/6/2019, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542-SĐBS1 ngày 21/7/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542-SĐBS1 ngày 06/7/2022 được ký kết giữa chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1 với Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh K1).

2/ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại: Thửa đất số 388, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 687040, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01787 ngày 30/9/2021 và chỉnh lý biến động đứng tên Đào Phương T và Đào Lâm K ngày 07/10/2021 (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 140/2021/HĐBĐ/NHCT542 ngày 07/10/2021 được ký kết giữa chị Đào Phương T, anh Đào Lâm K với Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh K1).

Quá trình thực hiện hợp đồng vay nêu trên, chị Tvà anh H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi đã thỏa thuận trong các hợp đồng vay đã ký, từ khi vay đến nay chị Tvà anh H1 đã trả gốc được 934.349 đồng, lãi đã trả được 113.807.203 đồng, từ ngày 18/6/2024 thì không trả nữa. Từ ngày 15/6/2024 toàn bộ nợ vay của chị Tvà anh H1 đã chuyển nợ quá hạn. Như vậy chị Tvà anh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay theo thỏa thuận, vi phạm điểm a, khoản 9.1 Điều 9, Phần 2 của Hợp đồng cho vay hạn mức 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542 ngày 07 tháng 7 năm 2023 đã ký kết với Ngân hàng. Tính đến hết ngày 17/3/2025 chị Tvà anh

H1 còn nợ Ngân hàng TMCP Csố tiền gốc và lãi là 7.274.580.899 đồng (trong đó nợ gốc 6.599.065.651 đồng, nợ lãi trong hạn là 499.816.739 đồng, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 155.909.226 đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi là 19.789.284 đồng). Ngân hàng đã nhiều lần làm việc yêu cầu chị Tvà anh H1 thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng nhưng chị Tvà anh H1 vẫn không thực hiện.

Nay Ngân hàng TMCP C yêu cầu Tòa buộc chị Tvà anh H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Csố tiền gốc và lãi còn nợ tính đến hết ngày 17/3/2025 là 7.274.580.899 đồng (trong đó nợ gốc 6.599.065.651 đồng, nợ lãi trong hạn là 499.816.739 đồng, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 155.909.226 đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi là 19.789.284 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/3/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi trả hết nợ. Trong trường hợp chị Tvà anh H1 không thực hiện trả nợ đầy đủ, Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tại bản khai ngày 21/11/2024 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Đào Phương Tvà anh Cao Thành H1 trình bày:

Anh chị khai thống nhất như lời trình bày của phía đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP C về quá trình ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542 ngày 07/7/2023, nội dung thỏa thuận, số tiền vay, số tiền gốc và số tiền lãi đã trả, số tiền lãi còn nợ của hợp đồng vay nêu trên, về tài sản bảo đảm như nguyên đơn trình bày là đúng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay nêu trên, anh chị đã vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi cho nguyên đơn. Anh chị thừa nhận tính đến hết ngày 19/01/2025, anh chị còn nợ của Nguyên đơn tổng số tiền gốc và lãi là: 7.125.829.191 đồng (trong đó nợ gốc 6.599.065.651đ, nợ lãi trong hạn là 405.351.878đ, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 107.567.206đ, nợ lãi phạt quá hạn lãi là 13.844.456đ). Nguyên đơn yêu cầu Tòa buộc anh chị phải trả cho Nguyên đơn số tiền gốc và lãi còn nợ tính hết ngày 19/01/2025 là 7.125.829.191 đồng (trong đó nợ gốc 6.599.065.651đ, nợ lãi trong hạn là 405.351.878đ, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 107.567.206đ, nợ lãi phạt quá hạn lãi là 13.844.456đ) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 20/01/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay hạn mức và các giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi trả hết nợ. Anh chị đồng ý trả nợ nhưng vì việc làm ăn của anh chị gặp khó khăn nên xin trả dứt điểm số tiền trên vào tháng 6/2025. Trong trường hợp anh chị không trả nợ hoặc trả không đầy đủ, Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, anh chị không có ý kiến gì.

Tại bản khai ngày 28/11/2024 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đào Lâm Khoa trình bày:

Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở địa chỉ tại Tđất số 388, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 687040, số vào sổ cấp

giấy chứng nhận CS01787 ngày 30/9/2021 thuộc quyền sở hữu của anh và chị Đào Phương T.

Để bảo đảm cho việc trả nợ khoản vay của chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542 ngày 07/7/2023 và các giấy nhận nợ tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh K1, chị T và anh có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 140/2021/HĐBĐ/NHCT542 ngày 07/10/2021 thế chấp tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở địa chỉ tại Đất số 388, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, chị T và anh H1 không chấp hành các quy định của hợp đồng tín dụng dẫn đến Ngân hàng TMCP C – chi nhánh K1 khởi kiện. Vợ chồng chị T và anh H1 có cam đoan trả dứt điểm các khoản tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Nếu vợ chồng chị T và anh H1 không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, anh đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Quy Nhơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 292, 299, 317, 318 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C. Buộc chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền gốc và lãi còn nợ tạm tính đến ngày 17/3/2025 là 7.274.580.899 đồng (trong đó nợ gốc 6.599.065.651 đồng, nợ lãi trong hạn là 499.816.739 đồng, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 155.909.226 đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi là 19.789.284 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi hết nợ theo lãi suất theo hợp đồng cho vay hạn mức, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay hai bên đã ký. Trong trường hợp chị T và anh H1 không thực hiện trả nợ đầy đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp bất động sản và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản mà các bên đã ký để thu hồi nợ gồm:

1/ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Lô A, Khu đô thị M (khu B), phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định;

2/ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại: Thửa đất số 388, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1, là bị đơn và anh Đào Lâm K, là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về yêu cầu Chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến hết ngày 17/3/2025 là 7.274.580.899 đồng (trong đó nợ gốc 6.599.065.651 đồng, nợ lãi trong hạn là 499.816.739 đồng, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 155.909.226 đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi là 19.789.284 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/3/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay hạn mức và các giấy nhận nợ đã ký kết:

Hợp đồng cho vay hạn mức 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542 ngày 07/7/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542-SĐBS01 ngày 01/3/2024 được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh K1 và bên vay là Chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1, việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cho vay hạn mức 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542 ngày 07/7/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542-SĐBS01 ngày 01/3/2024 là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi. Căn cứ các giấy nhận nợ số 869009074936 ngày 11/01/2024, giấy nhận nợ số 868009227718 ngày 06/3/2024, giấy nhận nợ số 868009316492 ngày 28/3/2024, giấy nhận nợ số 869009574328 ngày 06/6/2024, bảng xác nhận số dư thời điểm 17/3/2025 khách hàng Đào Phương T và Cao Thành H1 đề ngày 18/3/2025, lời khai của đại diện nguyên đơn, lời khai của các bị đơn và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh K1 có cho chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 vay số tiền 6.600.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn mua bán hàng nông sản theo chuyển. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, từ khi vay đến nay chị T và anh H1 đã trả gốc được 934.349 đồng, lãi đã trả được 113.807.203 đồng, từ ngày 18/6/2024 thì không trả nữa. Do chị T và anh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay theo thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay đã ký với ngân hàng nên Ngân hàng đã yêu cầu chị T và anh H1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nhưng chị T và anh H1 không

trả. Như vậy chị Tvà anh H1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi như đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng cho vay mà hai bên đã ký kết, là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Cyêu cầu buộc chị Tvà anh H1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Csố tiền gốc và lãi còn nợ tính đến hết ngày 17/3/2025 là 7.274.580.899 đồng (trong đó nợ gốc 6.599.065.651 đồng, nợ lãi trong hạn là 499.816.739 đồng, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 155.909.226 đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi là 19.789.284 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/3/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP C trong trường hợp chị Đào Phương Tvà anh Cao Thành H1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ:

Hội đồng xét xử xét thấy : Các tài sản thế chấp nguyên đơn yêu cầu xử lý trong trường hợp chị Đào Phương Tvà anh Cao Thành H1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ là:

1/ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Lô A, Khu đô thị M (khu B), phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 097975, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 04735 ngày 20/09/2016 và chỉnh lý biến động đứng tên Cao Thành H1 và Đào Phương T ngày 22/5/2018 (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 ngày 22/5/2018, công chứng tại Văn phòng C1 và B và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 – SĐBS1 ngày 28/6/2019, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 – SĐBS1 ngày 21/7/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 – SĐBS1 ngày 06/7/2022, công chứng tại Văn phòng C2, được ký kết giữa chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1 với Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh K1). Tài sản thế chấp do chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 sở hữu.

2/ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại: Thửa đất số 388, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 687040, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01787 ngày 30/9/2021 và chỉnh lý biến động đứng tên Đào Phương Tvà Đào Lâm K ngày 07/10/2021 (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 140/2021/HĐBĐ/NHCT542 ngày 07/10/2021 được ký kết giữa chị Đào Phương T, anh Đào Lâm K với Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh K1, công chứng tại Văn phòng C3). Tài sản thế chấp do chị Đào Phương T, anh Đào Lâm K sở hữu.

Xét thấy, các tài sản thế chấp này nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 theo Hợp đồng

cho vay hạn mức 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542 ngày 07/7/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 2387/2023-HĐCVHM/NHCT542-SĐBS01 ngày 01/3/2024, đề nghị cơ quan chức năng lập hợp đồng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 ngày 22/5/2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 – SĐBS1 ngày 28/6/2019, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542-SĐBS1 ngày 21/7/2020, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542-SĐBS1 ngày 06/7/2022 được ký kết giữa chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1 với Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh K1 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 140/2021/HĐBĐ/NHCT542 ngày 07/10/2021 được ký kết giữa chị Đào Phương T, anh Đào Lâm K với Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh K1, đều được công chứng và đều được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B- chi nhánh T1 đảm bảo tuân thủ đúng quy định tại Điều 117, 317, 319 của Bộ luật dân sự. Do vậy việc Ngân hàng TMCP Cyêu cầu xử lý các tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật quy định tại các Điều 292, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 323 của Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 trả xong nợ, Ngân hàng TMCP Có nghĩa vụ trả cho chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1, anh Đào Lâm K các giấy tờ liên quan đến các tài sản thế chấp nêu trên.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản là 8.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP Đã nộp tạm ứng trước. Theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 phải chịu nên chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Số tiền 8.000.000 đồng.

[4] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án thì chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 phải chịu 115.275.000 đồng đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 292, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468, khoản 2 Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.

1. Buộc chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến hết ngày 17/3/2025 là 7.274.580.899 đồng (trong đó nợ gốc 6.599.065.651 đồng, nợ lãi trong hạn là 499.816.739 đồng, nợ lãi phạt quá hạn gốc là 155.909.226 đồng, nợ lãi phạt quá hạn lãi là 19.789.284 đồng).

Kể từ ngày 18/3/2025, chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

2. Trong trường hợp chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể gồm:

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A, Khu đô thị M (khu B), phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 097975, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT04735 ngày 20/9/2016, tài sản thế chấp do chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 sở hữu (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 ngày 22/5/2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542 – SĐBS1 ngày 28/6/2019, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542-SĐBS1 ngày 21/7/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 102/2018/HĐBĐ/NHCT542-SĐBS1 ngày 06/7/2022).

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại: Thửa đất số 388, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 687040, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01787 ngày 30/9/2021, tài sản thế chấp do chị Đào Phương T, anh Đào Lâm K sở hữu (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 140/2021/HĐBĐ/NHCT542 ngày 07/10/2021).

Trong trường hợp chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 trả xong nợ thì Ngân hàng TMCP C có nghĩa vụ trả lại cho chị Đào Phương T, anh Cao Thành H1, anh Đào Lâm K các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

3.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản:

- Chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Csố tiền 8.000.000 đồng.

3.2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

3.2.1. Chị Đào Phương T và anh Cao Thành H1 phải chịu 115.275.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3.2.2. Ngân hàng TMCP C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.424.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000628 ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Quy Nhơn.

4. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4.2. 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND thành phố Quy Nhơn
- Chi cục THADS thành phố Quy Nhơn
- Các đương sự
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Đặng Thị Kim Anh