

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM MỸ
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 29/2025/DS-ST

Ngày: 12- 06 -2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**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 HUYỆN CẨM MỸ, TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phí Thị Hồng Năm

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Lữ Kim Hằng

2/ Bà Lại Thị Thúy Hằng

Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Sỹ Khánh - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 06 năm 2025, Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2024/TLVA - DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:16/2025/QĐXXST-DS ngày 21-05-2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 108/2025/QĐST-DS ngày 06/06/2025 giữa các đương sự :

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (N2). Trụ sở: số B L, phường L, Quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Hữu C – Chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm xử lý nợ.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Võ Đình A, ông Võ Xuân K - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ liên hệ: 701 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản uỷ quyền số 3644/2024/UQ- BDH.NCB ngày 30/05/2024).

- *Bị đơn:* Ông Chu Văn Đ, sinh năm 1991 và bà Lê Thị Mạnh H1, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: tổ E, ấp H, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(Ông K vắng mặt, ông Đ và bà H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (N2) do ông Võ Xuân K đại diện trình bày:*

Ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 vay vốn tại N2 – Chi nhánh Đ1 theo Hợp đồng cho vay số 104/22/HĐCV-9376 ký ngày 27/04/2022; Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/104/22/HĐCV-9376 ký ngày 27/04/2022 với các nội

dung sau: Số tiền nhận nợ: 4.100.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm triệu đồng); Ngày nhận nợ: 27/04/2022; Thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; Mục đích giải ngân: Hoàn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 442 tờ bản đồ số 60, địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; Lãi suất vay kỳ đầu tiên: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 27/07/2022 là 12,00%/năm; Lãi suất vay 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 bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) 3,80%/ năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay; Lãi suất chậm trả lãi: Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) 10% nhân (x) số ngày chậm trả lãi (:) 365 ngày.

Để đảm bảo cho khoản vay trên tại NCB ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã thế chấp cho N2 tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 104/22/HĐTC-9376 ký ngày 27/04/2022 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3109 Quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/04/2022; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh C2 ngày 27/04/2022; Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản số 104/22/BBTTGTTS-9376 ký ngày 27/04/2022 cụ thể như sau: Đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 070567, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 20038 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/04/2022, cấp cho ông Chu Văn Đ. Tài sản có Diện tích 4063,3 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 150 m² và đất trồng cây hàng năm khác 3913,3 m²; Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài và đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 01/04/2063; Thửa đất số 442; tờ bản đồ số 60; tọa lạc tại địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng nêu trên ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho NCB nên các khoản vay của ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã chuyển qua nợ quá hạn từ ngày 26/04/2023.

Sau khi ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 nợ quá hạn, N2 đã nhiều lần liên hệ ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 để tạo điều kiện, đôn đốc nhiều lần yêu cầu trả nợ; gửi thông báo thu hồi nợ quá hạn, gửi thư mời làm việc nhưng ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 không thực hiện nên đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của N2. Ngày 16/05/2024 N2 đã gửi thông báo khởi kiện cho ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1.

Tổng số tiền ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã đóng cho NCB số tiền là: 507.241.556đ (Nợ gốc: 0 đ; Nợ lãi: 507.241.556đ). Tính đến ngày 12/06/2025 ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 còn nợ N2 tổng số tiền: là : 6.307.108.653đ (Sáu tỷ, ba trăm lẻ bảy triệu, một trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng), bao gồm: bao gồm: Nợ gốc: 4.100.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 60.265.841đ; Nợ lãi quá hạn: 2.133.982.603đ; Nợ lãi chậm trả lãi: 12.860.210đ. Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, N2 kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết các yêu cầu như sau:

Buộc ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày đến ngày 12/06/2025 ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 còn nợ N2 tổng số tiền là : 6.307.108.653đ (Sáu tỷ, ba trăm lẻ bảy triệu, một trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng), bao gồm: bao gồm: Nợ gốc:

4.100.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 60.265.841đ; Nợ lãi quá hạn: 2.133.982.603đ; Nợ lãi chậm trả lãi: 12.860.210đ.

Buộc ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại Hợp đồng hạn mức cho vay, các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký với N2 kể từ ngày 13/06/2025 cho đến khi ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Trường hợp sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 không thực hiện trả cho N2 toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 104/22/HĐTC-9376 ký ngày 27/04/2022 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3109 Quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/04/2022; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh C2 ngày 27/04/2022; Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản số 104/22/BBTTGTTS-9376 ký ngày 27/04/2022 cụ thể như sau: Đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 070567, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 20038 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/04/2022, cấp cho ông Chu Văn Đ. Tài sản có Diện tích 4063,3 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 150m² và đất trồng cây hàng năm khác 3913,3 m²; Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài và đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 01/04/2063; Thửa đất số 442; tờ bản đồ số 60; tọa lạc tại địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Tài liệu, chứng cứ Ngân hàng đã giao nộp cho Tòa án:

- Hợp đồng cho vay số 104/22/HĐCV – 9376 ký ngày 27/04/2022 (bản sao); Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/104/22/HĐCV -9736 ký ngày 27/4/2022.(bản sao); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 104/22/HĐTC – 9376 ký ngày 27/4/2022 (bản sao); Phiếu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số DD070567 (bản sao); Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản số 104/22/BBTTGTTS - 9376 ký ngày 27/4/2022 (bản sao); Tờ trình thẩm định và cấp tín dụng ngày 20/04/2022 (bản sao); Chứng thư thẩm định giá ngày 20/04/2022; Hồ sơ phương án của ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1. (bản sao); Hồ sơ tài chính của ông Chu Văn Đ và Bà Lê Thị Mạnh H1 (bản sao); CCCD, Hộ khẩu, giấy kết hôn của ông Chu Văn Đ và Bà Lê Thị Mạnh H1. (bản sao); Hồ sơ pháp lý của N2 (ĐKKD, điều lệ). (bản sao); Pháp lý người được ủy quyền, quyết định bổ nhiệm, ủy quyền CCCD (bản sao); Thông báo thu hồi nợ quá hạn số 2117/2024/TB-BĐH.NCB ngày 27/3/2024. (bản sao). Thông báo khởi kiện số 3264/2024/TB - BĐH.NCB.6 ngày 16/5/2024. (bản sao). Bản tự khai ngày 07/05/2025 và bản tính lãi ngày 07/05/2025. Bản tự khai ngày 12/06/2025 và bản tính lãi ngày 12/06/2025.

* Tài liệu, chứng cứ bị đơn ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã giao nộp cho Tòa án: không.

* Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Biên bản xác minh, biên bản tổng đạt.

I. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ phát biểu ý kiến như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán.

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án cơ bản đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cụ thể:

- Về thẩm quyền thụ lý vụ án: bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

- Về quan hệ pháp luật: TAND huyện Cẩm Mỹ xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” là đúng theo quy định của pháp luật được quy định tại Điều 26 BLTTDS 2015.

- Về việc xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông Đ và bà H1. Do đó, Tòa án xác định Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là nguyên đơn; ông Đ và bà H1 là bị đơn trong vụ án là đúng quy định của pháp luật, quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 BLTTDS 2015.

Ông Nguyễn Hữu C được Ngân hàng ủy quyền để tham gia tố tụng; ông C ủy quyền lại cho ông Võ Xuân K và ông Võ Đình A. Do đó, Tòa án xác định ông C, ông K, ông A là đại diện theo ủy quyền là đúng quy định tại khoản 4 Điều 85 BLTTDS 2015.

- Về thu thập chứng cứ: Đúng quy định của pháp luật theo Điều 97 BLTTDS 2015.

- Về thời hiệu khởi kiện: còn thời hiệu.

- Về thủ tục Ủy quyền: Đúng quy định pháp luật.

- Về tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ: Thực hiện đúng quy định tại các Điều 208 đến Điều 211.

- Về tổ chức phiên hòa giải: Do bị đơn vắng mặt không lý do lần thứ hai nên Tòa án không tiến hành hòa giải là đúng quy định tại Điều 207 BLTTDS.

- Thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 29/10/2024, Tòa án thụ lý vụ án. Đến ngày 21/5/2025, Tòa án đưa vụ án ra xét xử là chưa đúng thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 BLTTDS 2015 (trễ hạn 81 ngày).

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 đúng quy định tại Điều 220 BLTTDS 2015.

- Thời hạn gửi hồ sơ cho VKS nghiên cứu: Đúng thời gian quy định tại khoản 2 Điều 220 BLTTDS 2015.

- Cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và người tham gia tố tụng: đúng quy định pháp luật tại Điều 170 đến Điều 181 BLTTDS 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa.

HĐXX đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án và tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký phiên Tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng.

- Đối với đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn: Từ khi Tòa án thụ

lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 71, 86 BLTTDS 2015 và những quy định khác của pháp luật. Riêng bị đơn không có mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án dù được triệu tập hợp lệ là vi phạm về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 72 BLTTDS 2015.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 vay vốn tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh Đ2 theo Hợp đồng cho vay số 104/22/HĐCV-9376 ký ngày 27/4/2022; Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/104/22/HĐCV-9376 ký ngày 27/4/2022 với các nội dung sau: Số tiền nhận nợ: 4.100.000.000 đồng; Ngày nhận nợ: 27/04/2022; Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; Mục đích giải ngân: Hoàn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 442 tờ bản đồ số 60, địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; Lãi suất vay kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 27/07/2022 là 12,00%/năm; Lãi suất vay 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 bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) 3,80%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay; Lãi suất chậm trả lãi: Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) 10% nhân (x) số ngày chậm trả lãi (:) 365 ngày.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà H1 đã đóng cho Ngân hàng NCB tổng số tiền lãi là 507.241.556 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng NCB nên khoản vay trên của ông bà đã chuyển qua nợ quá hạn kể từ ngày 26/4/2023. Qua nhiều lần làm việc, nhắc nhở, đôn đốc nhưng ông Đ và bà H1 vẫn không có thiện chí trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Đ và bà H1 phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 12/6/2025 với tổng số tiền là 6.307.108.653 đồng. Trong đó: (Nợ gốc: 4.100.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 60.265.841 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.133.982.603 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 12.860.210 đồng) và đề nghị ông Đ và bà H1 tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo mức quy định trong hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 27/4/2022 cho đến khi ông bà trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên tại Ngân hàng NCB ông Đ và bà H1 đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 070567, Số vào sổ cấp GCN: CS 20038 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/04/2022, cấp cho ông Chu Văn Đ. Tài sản có Diện tích 4063,3 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 150 m² và đất trồng cây hàng năm khác 3913,3 m²; Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài và đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 01/04/2063; Thửa đất số 442; tờ bản đồ số 60; tọa lạc tại địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 104/22/HĐTC-9376 ký ngày 27/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3109 Quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2022.

* Hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật nên phát sinh quyền

và nghĩa vụ của các bên kể từ ngày ký kết. Tài sản bảo đảm đã được công nhận quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp, sau khi thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên việc thế chấp là hoàn toàn hợp pháp.

Do ông Đ và bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng N2 khởi kiện để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và đúng quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Xét thấy, tại Bảng kê tính lãi đối với khoản vay của ông Đ và bà H1 do Ngân hàng cung cấp, việc xác định nợ gốc còn lại, cách tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn của Ngân hàng phù hợp với lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay theo hạn mức, khế ước nhận nợ và phù hợp với các quy định của pháp luật tại từng thời điểm tính lãi suất. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên chấp nhận.

Về yêu cầu tính lãi quá hạn của Ngân hàng là phù hợp với Điều 468 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 nên ông Đ và bà H1 phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ, kể từ ngày 13/6/2025 cho tới khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với tài sản thế chấp: Đây là tài sản hợp pháp của ông Đ và bà H1. Việc thế chấp là do ông bà hoàn toàn tự nguyện. Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự nên đề nghị chấp nhận.

Về chi phí tố tụng và án phí: đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

* Vì vậy, căn cứ Điều 280; Điều 299; Điều 303; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323; Điều 325; Điều 401; Điều 463; Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (N2) đối với ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1.

- Buộc ông Đ và bà H1 phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (N2) tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 12/6/2025 với tổng số tiền là 6.307.108.653 đồng. Trong đó: (Nợ gốc: 4.100.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 60.265.841 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.133.982.603 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 12.860.210 đồng). Ngoài ra, ông bà phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo mức quy định trong hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 13/6/2025 cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

- Toàn bộ đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 070567, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 20038 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/04/2022, cấp cho ông Chu Văn Đ. Tài sản có Diện tích 4063,3 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 150 m² và đất trồng cây hàng năm khác 3913,3 m²; Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài và đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 01/04/2063; Thửa đất số 442; tờ bản đồ số 60; tọa lạc tại địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai là tài sản thế chấp được đảm bảo kê biên trong quá trình thi hành án.

Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có) không đủ trả nợ cho Ngân hàng

Thương mại cổ phần Q (N2) thì ông bà phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

- Về chi phí tố tụng và án phí: theo quy định của pháp luật.

III. YÊU CẦU, KIẾN NGHỊ KHẮC PHỤC VI PHẠM.

- Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ khắc phục vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP Q (N2) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng. Vì vậy xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015.

[2] Về thẩm quyền: ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 cư trú tại tổ H, ấp E, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai là người bị nguyên đơn khởi kiện nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 BLTTDS năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 không đến Tòa án làm việc. Tại biên bản xác minh ngày 07/02/2025 Công an xã X xác định ông Đ, bà H1 có hộ khẩu thường trú tại địa phương và hiện đang sinh sống tại địa phương. Mặc dù ông Đ và bà H1 đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án làm việc. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp cho ông Đ, bà H1 theo quy định. Ngày 06/06/2025 Tòa án tiến hành xét xử vụ án nhưng ông Đ, bà H1 không đến nên hoãn phiên tòa lần thứ nhất. Ngày 12/6/2025 Tòa mở phiên tòa lần thứ hai, ông Đ, bà H1 không đến, đại diện nguyên đơn có đơn xin vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định theo Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015.

[4] Về nội dung: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

4.1 Căn cứ Điều 92 BLTTDS năm 2015, xác định hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng N2 với ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 là có thật. Theo Hợp đồng cho vay số 104/22/HĐCV-9376 ký ngày 27/04/2022; Đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 01/KUNN/104/22/HĐCV-9376 ký ngày 27/04/2022 ông Đ và bà H1 đã vay của Ngân hàng Q số tiền là 4.100.000.000đ (Bốn tỷ một trăm triệu đồng); Ngày nhận nợ: 27/04/2022; Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay là hoàn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 442 tờ bản đồ số 60, địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Để đảm bảo cho khoản vay trên tại Ngân hàng NCB ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã thế chấp cho Ngân hàng NCB tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 104/22/HĐTC-9376 ký ngày 27/04/2022 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3109 Quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/04/2022; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn

phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh C2 ngày 27/04/2022; Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản số 104/22/BBTTGTTS-9376 ký ngày 27/04/2022 cụ thể như sau: Đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 070567, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 20038 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/04/2022, cấp cho ông Chu Văn Đ.

4.2 Trong quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho N2. Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng nêu trên ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho NCB nên các khoản vay của ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 đã chuyển qua nợ quá hạn từ ngày 26/04/2023.

4.3 Tính đến ngày 12/06/2025 ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 còn nợ N2 tổng số tiền là : 6.307.108.653đ (Sáu tỷ, ba trăm lẻ bảy triệu, một trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng), bao gồm: Nợ gốc: 4.100.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 60.265.841đ; Nợ lãi quá hạn: 2.133.982.603đ; Nợ lãi chậm trả lãi: 12.860.210đ. Xét việc áp dụng tính lãi của Ngân hàng theo hợp đồng hai bên ký kết phù hợp với quy định của Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên chấp nhận.

4.4 Ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại Hợp đồng hạn mức cho vay, các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ đã ký với N2 kể từ ngày 13/06/2025 cho đến khi ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

4.5 Trường hợp sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 không thực hiện trả cho N2 toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 104/22/HĐTC-9376 ký ngày 27/04/2022 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3109 Quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/04/2022; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh C2 ngày 27/04/2022; Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản số 104/22/BBTTGTTS-9376 ký ngày 27/04/2022 cụ thể như sau: Đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 070567, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 20038 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/04/2022, cấp cho ông Chu Văn Đ. Tài sản có Diện tích 4063,3 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 150m² và đất trồng cây hàng năm khác 3913,3 m²; Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài và đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 01/04/2063; Thửa đất số 442; tờ bản đồ số 60; tọa lạc tại địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Việc thế chấp của ông Đ, bà H1 với Ngân hàng đảm bảo thủ tục và đúng theo quy định nên chấp nhận.

4.6 Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 nhưng ông Đ, bà H1 vắng mặt không có lý do. Vì vậy cần buộc ông Đ, bà H1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng NCB là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ. Ngân hàng TMCP Q đã nộp xong. Ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại

cho Ngân hàng TMCP Q chi phí tố tụng là 5.000.000đ.(Năm triệu đồng)

[6] Về án phí: ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 phải nộp 114.307.108đ. $[112.000.000đ + (6.307.108.653 - 4.000.000.000 = 2.307.108.653 \times 0,1\% = 2.307.108 \text{ đ}) = 114.307.108đ]$ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.717.000đ, theo biên lai thu tiền số 0012594 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

[7] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ nhận thấy phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 – Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 357, 463, 465, 466, 468 và Điều 470 - Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 90, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ Điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (N2) đối với ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 về việc yêu cầu trả nợ vay.

2. Buộc ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (N2) tính đến ngày 12/06/2025 với tổng số tiền là : 6.307.108.653đ (Sáu tỷ, ba trăm lẻ bảy triệu, một trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng), bao gồm: Nợ gốc: 4.100.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 60.265.841đ; Nợ lãi quá hạn: 2.133.982.603đ; Nợ lãi chậm trả lãi: 12.860.210đ.

3. Buộc ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại hợp đồng cho vay, đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP Q (N2) kể từ ngày 27/03/2025 cho đến khi ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

4. Trường hợp sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 không thực hiện trả cho N2 toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 104/22/HĐTC-9376 ký ngày 27/04/2022 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3109 Quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/04/2022; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh C2 ngày 27/04/2022; Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản số 104/22/BBTTGTTS-9376 ký ngày 27/04/2022 cụ thể như sau: Đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 070567, Số vào sổ cấp GCN: CS 20038 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/04/2022, cấp cho ông Chu Văn Đ. Tài sản có Diện tích 4063,3 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 150m² và đất trồng cây hàng năm khác 3913,3 m²; Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài và đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 01/04/2063; Thửa đất số 442; tờ bản đồ số 60; tọa lạc tại địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

5. Về chi phí tố tụng: ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q chi phí tố tụng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng.)

6. Về án phí: ông Chu Văn Đ và bà Lê Thị Mạnh H1 phải nộp 114.307.108đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.717.000đ, theo biên lai thu tiền số 0012594 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

7. Về quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

8. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai
- Viện KSND huyện Cẩm Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ , án văn.

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

Phí Thị Hồng Năm

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Nam Lương Thị Bảo T

Phí Thị Hồng N1