

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **36/2025/DS – ST**

Ngày: 27/8/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Khuyên**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Thanh Bình**.

2. Bà **Lại Thị Thuý Hằng**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hồ Sỹ Khánh** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Thanh Hải** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 188/2025/TLST- DS ngày 12 tháng 6 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2025/QĐXXST- DS ngày 01/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 77/2025/QĐST- DS ngày 18/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T1 (T2).

Trụ sở: Tòa nhà T2, số E, phố L, phường C, Thành phố Hà Nội (Cũ là: Tòa nhà T2, số E, phố L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Minh P** – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Vũ L** – Chức vụ: Phó giám đốc trung tâm xử lý nợ KHCN.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông **Quách Văn Duy A** – chuyên viên xử lý nợ.

Cùng địa chỉ: C Hậu Giang, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Cũ là: C Hậu Giang, phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1975 và bà **Cao Thị Đài T**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ F, ấp A, xã S, tỉnh Đồng Nai (cũ là: tổ F, ấp F, xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai).

(các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do ông Quách Văn Duy A trình bày:**

Ngân hàng TMCP T1 (T2) đã ký kết với ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T các hợp đồng tín dụng như sau:

+ Hợp đồng cho vay từng lần số 39/2023/HDTD/TDC ký ngày 14/02/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 39/2023/GNN/TDC ngày 15/02/2023 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T vay số tiền 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Mục đích sử dụng vốn vay: mua bất động sản tại thửa đất số 205, 207, tờ bản đồ số 3 và thửa 220, tờ bản đồ số 2 tại xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã S, tỉnh Đồng Nai). Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân là 12,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày trả nợ cuối cùng: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn 03 tháng áp dụng đối với khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,0%/năm và được thay đổi phù hợp theo đúng quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Hợp đồng cho vay từng lần số 135/2023/HDTD/TDC ký ngày 13/6/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 135/2023/GNN/TDC ngày 13/6/2023 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Mục đích sử dụng vốn vay: mua bất động sản tại thửa đất số 299 tờ bản đồ số 49 tại xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã S, tỉnh Đồng Nai). Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng 12 tháng tiếp theo kể từ ngày giải ngân là 12%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân kỳ hạn 3 tháng của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm và được thay đổi phù hợp theo đúng quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Phí trả nợ trước hạn: Phí trả nợ trước hạn trong 2 năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân là 3% x số tiền trả nợ trước hạn; Phí trả nợ trước hạn trong 2 năm tiếp theo là 1% x số tiền trả nợ trước hạn; P1 trả nợ trước hạn trong thời gian còn lại là miễn phí.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông Q và bà T đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng thế chấp số: 23/2023/HDBD/TDC ngày 14/02/2023 được công chứng tại Văn Phòng C, khu nhà liền kề chợ C1, Quốc lộ E, khu phố S, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Tài sản thế chấp là thửa đất số 207, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã S, tỉnh Đồng Nai) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/3/2021 cho ông Nguyễn Văn Q.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng như trên ông Q và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đến hạn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước giải ngân và nhận nợ. Cụ thể:

Đối với Hợp đồng cho vay từng lần số 39/2023/HDTD/TDC ký ngày 14/02/2023, tạm tính đến ngày 31/7/2025, ông Q và bà T còn nợ Ngân hàng TMCP T1 với tổng số tiền là 4.815.142.756 đồng, trong đó: Nợ gốc 3.999.999.997 đồng; Nợ lãi trong hạn: 727.325.065 đồng; Lãi quá hạn: 34.064.394 đồng; Lãi chậm trả: 53.753.300 đồng.

Đối với Hợp đồng cho vay từng lần số 135/2023/HDTD/TDC ký ngày 13/6/2023, tạm tính đến ngày 31/7/2025, ông Q và bà T còn nợ Ngân hàng TMCP T1 với tổng số tiền là 482.021.878 đồng, trong đó: Nợ gốc 400.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 70.984.569 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.980.958 đồng; Lãi chậm trả: 5.250.123 đồng và phí trả nợ trước hạn: 3.806.228 đồng.

Như vậy, ông Q và bà T còn nợ Ngân hàng TMCP T1 tổng số tiền tính đến ngày 31/7/2025 là 5.297.164.634 đồng: trong đó: Nợ gốc là: 4.399.999.997 đồng, nợ lãi trong hạn: 798.309.634 đồng, lãi quá hạn là: 36.045.352 đồng, lãi chậm trả là: 59.003.423 đồng, phí trả nợ trước hạn là: 3.806.228 đồng. Mặc dù Ngân hàng TMCP T1 đã nhiều lần nhắc nhở và đốc thúc việc trả nợ, nhưng ông Q và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP T1 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T phải thanh nợ gốc và nợ lãi, phí cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/7/2025 là 5.297.164.634 đồng (năm tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm sáu mươi bốn ngàn sáu trăm ba mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc là: 4.399.999.997 đồng, nợ lãi trong hạn: 798.309.634 đồng, lãi quá hạn là: 36.045.352 đồng, lãi chậm trả là: 59.003.423 đồng, phí trả nợ trước hạn là: 3.806.228 đồng và lãi suất, phí tính từ ngày 01/8/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo các Hợp đồng cho vay từng lần số 39/2023/HDTD/TDC ký ngày 14/02/2023 và Hợp đồng cho vay từng lần số 135/2023/HDTD/TDC ký ngày 13/6/2023.

Trường hợp ông Q và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 7 xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã S, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền và hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB413696, sổ vào sổ cấp GCN: CS06900 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/3/2021 cho ông Nguyễn Văn Q, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23/2023/HDBD/TDC ngày 14/02/2023 được công chứng tại Văn Phòng C ngày 14/02/2023 để thu hồi nợ.

Toàn bộ tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Q và bà T với Ngân hàng TMCP T1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Q và bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP T1.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Q và bà T phải thanh toán số tiền chi phí tố tụng 5.000.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng để thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:* ông Q đồng ý trả khoản nợ trên theo yêu cầu của Ngân hàng. Tuy nhiên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông tách thửa đất thế chấp để bán và trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông và bà T không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý để Ngân hàng yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho T2, cụ thể là: Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai có diện tích: 4431,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 413696, Sổ vào sổ cấp GCN: CS06900 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/03/2021 cho ông Nguyễn Văn Q.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Cao Thị Đài T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày trong hồ sơ.*

*** Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai:**

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đều làm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành và thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo tố tụng. Bị đơn chưa chấp hành và thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo tố tụng, vắng mặt không có lý do. Kiến nghị khắc phục vi phạm: không.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T trả cho Ngân hàng TMCP T1 số tiền nợ gốc và lãi suất, phí theo Ngân hàng yêu cầu.

Trường hợp ông Q và bà T không thanh toán số nợ gốc, nợ lãi, phí cho Ngân hàng thì tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 23/2023/HDBD/TDC ngày 14/02/2023 được công chứng tại Văn Phòng C ngày 14/02/2023 được đảm bảo để thu hồi nợ.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP T1 khởi kiện ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi suất và phí phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần số 39/2023/HDTD/TDC ký ngày 14/02/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 39/2023/GNN/TDC ngày 15/02/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số 135/2023/HDTD/TDC ký ngày 13/6/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số

135/2023/GNN/TDC ngày 13/6/2023. Vì vậy, đây là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ F, ấp F, xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã S, tỉnh Đồng Nai) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với tất cả các đương sự trong vụ án, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T vắng mặt không có lý do. Đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung theo quy định tại khoản 1 Điều 227, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi suất cho Ngân hàng TMCP T1:

Xét thấy: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ còn lại theo Hợp đồng cho vay từng lần số 39/2023/HDTD/TDC ký ngày 14/02/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 39/2023/GNN/TDC ngày 15/02/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số 135/2023/HDTD/TDC ký ngày 13/6/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 135/2023/GNN/TDC ngày 13/6/2023 với tổng số tiền tính đến ngày 31/7/2025 là 5.297.164.634 đồng, trong đó: Nợ gốc là: 4.399.999.997 đồng, nợ lãi trong hạn: 798.309.634 đồng, lãi quá hạn là: 36.045.352 đồng, lãi chậm trả là: 59.003.423 đồng, phí trả nợ trước hạn là: 3.806.228 đồng và lãi suất, phí tính từ ngày 01/8/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng trên.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cung cấp các chứng cứ là Hợp đồng cho vay từng lần số 39/2023/HDTD/TDC ký ngày 14/02/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 39/2023/GNN/TDC ngày 15/02/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số 135/2023/HDTD/TDC ký ngày 13/6/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 135/2023/GNN/TDC ngày 13/6/2023. Hợp đồng tín dụng, khế ước giải ngân và nhận nợ như trên được giao kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Việc áp dụng tính lãi suất của Ngân hàng theo hợp đồng hai bên ký kết phù hợp với quy định của Điều 468 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Quá trình giải quyết vụ án ông Q có ý kiến đồng ý trả khoản nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, nhưng có ý kiến đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông tách thửa đất thế chấp để bán và trả nợ. Đối với bà T đã không đến Tòa án để giải

quyết vụ án và không đưa ra thời gian cụ thể, hợp lý để giải quyết khoản nợ trên với Ngân hàng. Điều này thể hiện cả ông Q và bà T đều không có thiện chí, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tiền.

Do đó, toàn bộ lời khai và các tài liệu chứng cứ như Ngân hàng cung cấp được Hội đồng xét xử xem xét và chấp nhận làm cơ sở giải quyết vụ án. Hợp đồng cho vay từng lần số 39/2023/HDTD/TDC ký ngày 14/02/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 39/2023/GNN/TDC ngày 15/02/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số 135/2023/HDTD/TDC ký ngày 13/6/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 135/2023/GNN/TDC ngày 13/6/2023 và bảng sao kê số tiền gốc, lãi suất, phí ông Q và bà T còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 31/7/2025 là 5.297.164.634 đồng. Nên giao dịch và Hợp đồng tín dụng là có thật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với số nợ gốc, lãi suất và phí là có căn cứ chấp nhận, nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Q và bà T phải trả cho Ngân hàng số tiền 5.297.164.634 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.399.999.997 đồng, nợ lãi trong hạn: 798.309.634 đồng, lãi quá hạn là: 36.045.352 đồng, lãi chậm trả là: 59.003.423 đồng, phí trả nợ trước hạn là: 3.806.228 đồng và lãi suất, phí tính từ ngày 01/8/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng trên.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc được quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án:

Xét thấy: thửa đất số 207, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã S, tỉnh Đồng Nai) là tài sản hợp pháp của ông Q và bà T. Việc thế chấp thửa đất này để bảo đảm các khoản vay là trên tinh thần tự nguyện của ông Q, bà T. Do đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và việc đăng ký thế chấp đối với tài sản đảm bảo thế chấp được các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục đúng theo quy định pháp luật nên được công nhận có hiệu lực thi hành. Do đó, trường hợp ông Q và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã nộp, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại Điều 157 thì ông Q và bà T có nghĩa vụ phải chịu chi phí trên. Do đó, ông Q và bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng là 5.297.164.634 đồng án phí sẽ là: $5.297.164.634 \text{ đồng} = 112.000.000 \text{ đồng} + (1.297.164.634 \text{ đồng} \times 0,1\%) = 113.297.165 \text{ đồng}$ (làm tròn thành 113.297.000 đồng). Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai về phần nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017)

Căn cứ các Điều 116, 117, 295, 299, 303, 323, 463, 466 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T1.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T phải trả cho Ngân hàng TMCP T1 tổng số tiền tính đến ngày 31/7/2025 là 5.297.164.634 đồng (năm tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm sáu mươi bốn ngàn sáu trăm ba mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc là: 4.399.999.997 đồng, nợ lãi trong hạn: 798.309.634 đồng, lãi quá hạn là: 36.045.352 đồng, lãi chậm trả là: 59.003.423 đồng, phí trả nợ trước hạn là: 3.806.228 đồng.

- Ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất và phí phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng cho vay từng lần số 39/2023/HDTD/TDC ký ngày 14/02/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 39/2023/GNN/TDC ngày 15/02/2023; Hợp đồng cho vay từng lần số 135/2023/HDTD/TDC ký ngày 13/6/2023, khế ước giải ngân và nhận nợ số 135/2023/GNN/TDC ngày 13/6/2023 đã ký kết với Ngân hàng TMCP T1 kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

- **Tài sản thế chấp:** Trường hợp ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì TMCP T1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất 207, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã S, tỉnh Đồng Nai), theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23/2023/HDBD/TDC ngày 14/02/2023 được công chứng tại Văn Phòng C, khu nhà liền kề kế chợ C1, Quốc lộ E, khu phố S, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ.

Toàn bộ tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Q và bà T với Ngân hàng TMCP T1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Q và bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP T1.

2/Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP T1 số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3/ Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Đài T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 113.297.000 đồng (một trăm mười ba triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP T1 số tiền 56.522.000đ (năm mươi sáu triệu năm trăm hai mươi hai ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0013304 ngày 09/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự khu vực 5 – Đồng Nai).

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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND. tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- VKSNDKV5 – Đồng Nai.
- Phòng THADSKV 5 – Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu án văn.
- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Khuyên

