

Bản án số: 111/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp QSD đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10- ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thuyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Thanh Hương

2. Bà Trương Thị Ngọc Linh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Khải Hoàn – Thư ký Tòa án Nhân dân khu vực 10- Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nở- Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/9/2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 36/2025/TLST- DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025; quyết định hoãn phiên tòa số 113/2025/QĐST-DS ngày 12/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1.

Địa chỉ: Số B, L, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo Pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Toàn V: Ông Nguyễn Đức T - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 Chi nhánh H1 - Địa chỉ: Quốc lộ A, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T: Ông Lương Xuân L – Giám đốc phòng G. (vắng mặt có đơn xin vắng)

Bị đơn: Ông Châu Ngọc L1 - Sinh năm 1993 (vắng mặt có đơn xin vắng)

Địa chỉ: khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Giang Thị Ngọc H - Sinh năm 1976 (vắng mặt không có lý do)

Địa chỉ: tổ G, khu phố H, phường B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Xuân L trình bày:

Ngân hàng N1 (A) cấp tín dụng cho ông Châu Ngọc L1 theo Hợp đồng sau:

Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023; Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng); phương thức vay: Cho vay từng lần, Mục đích vay: Chăm sóc 30 ha cao su và Chăn nuôi 24 con bò; Lãi suất cho vay: 12%/năm tại thời điểm vay; Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất thả nổi. Thời hạn hợp đồng vay: 12 tháng, từ ngày ký 14/4/2023 đến ngày 14/4/2024. A được quyền chủ động điều chỉnh lãi suất cho vay theo định kỳ đến 6 tháng/lần. Lãi cuối kỳ của A Chi nhánh H1 cộng (-) biên độ 4.8%/năm (Biên độ) không thấp hơn sàn lãi suất cho vay theo quy định của A tại thời điểm điều chỉnh lãi suất. Trường hợp tại kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất sàn/ trần của A và/hoặc ngân hàng N2 thay đổi dẫn đến quy định này không phù hợp thì lãi suất cho vay được điều chỉnh theo quy định thay đổi. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm. Phương pháp tính lãi: Lãi trên dư nợ gốc trong hạn được tính bằng (=) số dư nợ gốc trong hạn nhân (x) số ngày dư nợ trong hạn nhân (x) lãi suất cho vay trong hạn chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày. Tiền lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn bằng (=) dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) mức lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày; Tiền lãi chậm trả bằng (=) số dư nợ lãi chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả nhân (x) mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả chia (:) cho ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày; Các loại phí: Theo quyết định ban hành biểu phí dịch vụ liên quan đến hoạt động cho vay của Giám đốc A từng thời kỳ.

Số tiền nợ đã thanh toán: 00 đồng (gồm: Gốc: 00 đồng; Lãi: 00 đồng). Đến nay ông Châu Ngọc L1 không thực hiện trả nợ như cam kết với ngân hàng, khoản vay đã bị quá hạn. Tổng số tiền ông Châu Ngọc L1 còn nợ Ngân hàng N1 theo hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 29/09/2025 là: 1.961.784.658 đồng; Bằng chữ: Một tỷ chín trăm sáu mươi một triệu bảy trăm tám tư ngàn sáu trăm năm tám đồng (Trong

đó: Gốc: 1.500.000.000 đồng; Lãi: 461.784.658đ). Căn cứ Điều 6 – Sự kiện vi phạm (tạm ngừng cho vay, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn) quy định trong kèm Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023, ông Châu Ngọc L1 đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký với A.

- Tài sản bảo đảm nợ vay: Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023 giữa Ngân hàng N1 và ông Châu Ngọc L1 được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 20220558/HĐTC ngày 04/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 và Bên bảo đảm là bà Giang Thị Ngọc H (bên được bảo đảm là ông Châu Ngọc L1). Hợp đồng thế chấp được công chứng tại văn phòng C và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thị xã B, tỉnh Bình Phước. Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản 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 phát hành ĐĐ 684829 vào sổ cấp GCN số CS08445 ngày 23/03/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp (Thửa đất số 295; Tờ bản đồ số 2; Địa chỉ thửa đất. ấp B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 1272,5 m²)

Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông L1 trả nợ và yêu cầu bà H bàn giao tài sản bảo đảm cho A xử lý theo đúng quy định nhưng bà H đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định.

Như vậy, Bên vay, Bên bảo đảm đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với ngân hàng.

Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng N1 (A), đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Châu Ngọc L1 phải thanh toán cho A toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023 tạm tính đến ngày 29/09/2025 là: 1.961.784.658 đồng; Bằng chữ: Một tỷ chín trăm sáu mươi một triệu bảy trăm tám tư ngàn sáu trăm năm tám đồng (Trong đó: Gốc: 1.500.000.000 đồng; Lãi: 461.784.658đ) và toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 30/09/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023 cho đến khi ông Châu Ngọc L1 thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với

Ngân hàng N1 (A)

- Trường hợp ông Châu Ngọc L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng N1 (A) có quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại, xử lý đối với tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 20220558/HĐTC ngày 04/4/2022 để thực hiện thanh toán nợ cho Ngân hàng N1 (A). Tài sản gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản 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 phát hành ĐĐ 684829 vào sổ cấp GCN số CS08445 ngày 23/03/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp (Thửa đất số 295; Tờ bản đồ số 2; Địa chỉ thửa đất. ấp B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 1272,5 m²)

Nếu việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Châu Ngọc L1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng N1 (A).

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Châu Ngọc L1 vắng mặt nhưng ông L1 trình bày:

Ngân hàng N1 (A) cấp tín dụng cho tôi theo Hợp đồng sau:

Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023; Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng); phương thức vay: Cho vay từng lần, Mục đích vay: Chăm sóc 30 ha cao su và Chăn nuôi 24 con bò; Lãi suất cho vay: 12%/năm tại thời điểm vay; Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất thả nổi. Thời hạn hợp đồng vay: 12 tháng, từ ngày ký 14/4/2023 đến ngày 14/4/2024. A được quyền chủ động điều chỉnh lãi suất cho vay theo định kỳ đến 6 tháng/lần. Ngoài ra có các nội dung thỏa thuận khác như trong hợp đồng

Số tiền nợ đã thanh toán 00 đồng (gồm: Gốc: 00 đồng; Lãi: 00 đồng) tức chưa trả nợ. Đến nay tôi không thực hiện trả nợ như cam kết với ngân hàng do khó khăn, khoản vay đã bị quá hạn. Tổng số tiền tôi còn nợ Ngân hàng N1 theo hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 29/09/2025 là: 1.961.784.658 đồng; Bằng chữ: Một tỷ chín trăm sáu mươi một triệu bảy trăm tám tư ngàn sáu trăm năm tám đồng (Trong đó: Gốc: 1.500.000.000 đồng; Lãi: 461.784.658đ). Tài sản bảo đảm nợ vay: Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023 giữa Ngân hàng N1 và tôi được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 20220558/HĐTC ngày 04/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 và

Bên bảo đảm là bà Giang Thị Ngọc H (bên được bảo đảm là tôi). Hợp đồng thế chấp được công chứng tại văn phòng C và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thị xã B, tỉnh Bình Phước. Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản 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 phát hành ĐĐ 684829 vào sổ cấp GCN số CS08445 ngày 23/03/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp (Thửa đất số 295; Tờ bản đồ số 2; Địa chỉ thửa đất ấp B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 1272,5 m²)

Nay ngân hàng khởi kiện buộc ông Châu Ngọc L1 phải thanh toán cho A toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023 tạm tính đến ngày 29/09/2025 là: 1.961.784.658 đồng; Bằng chữ: Một tỷ chín trăm sáu mươi một triệu bảy trăm tám tư ngàn sáu trăm năm tám đồng (Trong đó: Gốc: 1.500.000.000 đồng; Lãi: 461.784.658đ) và toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 30/09/2025 theo Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023 cho đến khi ông Châu Ngọc L1 thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng N1 (A). Trường hợp ông Châu Ngọc L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng N1 (A) có quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại, xử lý đối với tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 20220558/HĐTC ngày 04/4/2022 để thực hiện thanh toán nợ cho Ngân hàng N1 (A)

Ý kiến của tôi là đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Do công việc bận bịu tôi xin vắng mặt tại các phiên tòa khi tòa án xét xử. Tôi không yêu cầu tòa án hòa giải.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị Ngọc H vắng mặt nên không trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Về cơ bản, Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật, bị đơn ông L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H không tuân thủ nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các vấn đề khác đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngân hàng N1 (A) khởi kiện buộc ông Châu N Lâm cư trú tại phường B, tỉnh Đồng Nai. phải trả số tiền gốc và lãi đã vay theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không thanh toán. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông L1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị Ngọc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án quyết định xét xử vắng mặt ông L1, bà H theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 (A), ông Lương Xuân L rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông L chỉ yêu cầu ông L1 trả tiền vay, không yêu cầu bà H trả tiền vay. Việc rút một phần đơn khởi kiện là tự nguyện. Vì vậy cần đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện bà H trả tiền vay theo hợp đồng tín dụng.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 (A), thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng tín dụng giữa các bên thể hiện dưới hình thức văn bản (Hợp đồng tín dụng, các chứng từ giao dịch, thể hiện rõ về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất, phương thức trả gốc và lãi vay, quyền và nghĩa vụ của các bên, tuân thủ về phạm vi hoạt động, quy định lãi suất theo Điều 90, 91 của Luật các tổ chức tín dụng, có ký xác nhận thể hiện sự tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với yêu cầu trả tiền gốc:

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay (Hợp đồng tín dụng) số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023 cùng điều kiện giao dịch chung về việc vay vốn tại A, chứng từ giao dịch xác định ngày 14/4/2023 Ngân hàng N1 (A) có cho ông Châu Ngọc L1 vay số tiền 1.500.000.000đ mục đích là mục đích vay là chăm sóc 30 ha cao su và Chăn nuôi 24 con bò. Khi ký kết hợp đồng vay, các bên thỏa thuận như sau: Số tiền vay: 1.500.000.000đ; thời hạn vay tới hết ngày 14 tháng 4 năm 2024 (ngày đáo

hạn), trong đó ngày giải ngân của khoản vay là ngày 14/4/2023. Lãi suất cho vay: 12%/năm tại thời điểm vay; Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất thả nổi trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng tín dụng. Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Kỳ tính lãi đầu tiên của khoản vay sẽ bắt đầu vào ngày giải ngân của khoản vay đó. Lịch trả nợ: Nợ gốc được thanh toán làm cuối kỳ và trả lãi 6 tháng/lần vào ngày 14.

Theo thoả thuận thì hết ngày 14 tháng 4 năm 2024 thì kết thúc khoản vay, ông L1 phải thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng. Tuy nhiên từ thời điểm sau 6 tháng tính từ ngày 14/4/2023 ông L1 vi phạm nghĩa vụ không trả tiền lãi cho ngân hàng. Do ông L1 đã vi phạm hợp đồng tín dụng, cụ thể vi phạm nghĩa vụ trả lãi vay nên Ngân hàng có quyền xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Ngân hàng N1 yêu cầu Tòa án buộc ông L1 trả số nợ gốc là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu trả lãi:

[2.3.1] Hợp đồng cho vay số tiền 1.500.000.000đ: Lãi suất cho vay 12%/năm tại thời điểm vay; Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất thả nổi trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng tín dụng. Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lại chậm trả 10%/năm, trả 6 tháng/lần vào ngày 14.

Theo thoả thuận thì ngày 14/4/2024 thì kết thúc khoản vay, ông L1 phải thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi trả hàng tháng cho Ngân hàng. Tuy nhiên từ thời điểm sau kỳ trả lãi 6 tháng đầu tiên sau ngày 14/4/2023 ông L1 vi phạm nghĩa vụ không trả tiền lãi cho ngân hàng.

Số tiền lãi ông L1 còn nợ tính từ ngày 14/4/2023 đến ngày 29/9/2025 là **461.784.658 đ**. Do ông L1 chưa trả và còn nợ tiền lãi trên. Ông L1 cũng đồng ý trả số tiền lãi này cho ngân hàng.

Ngân hàng N1 yêu cầu ông L1 phải trả số tiền lãi tính đến ngày xét xử (29/9/2025) với số tiền **461.784.658 đ** là có căn cứ, được chấp nhận.

Ông L1 còn phải chịu số tiền lãi phát sinh từ sau ngày xét xử (29/9/2025) cho đến khi trả hết số nợ theo Hợp đồng tín dụng nói trên.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay, bà Giang Thị Ngọc H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm

nghĩa vụ cho người khác số 20220558/HĐTC ngày 04/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 chi nhánh huyện H1 – Phòng G1 và Bên bảo đảm là bà Giang Thị Ngọc H (bên được bảo đảm là ông Châu Ngọc L1) được công chứng tại văn phòng C và được đăng ký bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2025, tài sản đảm bảo là:
+ Quyền sử dụng đất và tài sản 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 phát hành ĐĐ 684829 vào sổ cấp GCN số CS08445 ngày 23/03/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp (Thửa đất số 295; Tờ bản đồ số 2; Địa chỉ thửa đất. ấp B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 1272,5 m²) là đất trống, trên đất không có tài sản gì.

Xét thấy hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng được công chứng chứng thực và đăng ký bảo đảm đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật theo Điều 319 Bộ luật dân sự..

Do hợp đồng thế chấp có hiệu lực, đảm bảo cho khoản vay của ông L1 nên trường hợp ông Châu Ngọc L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng N1 có quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại, xử lý đối với tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 20220558/HĐTC ngày 04/4/2022 để thực hiện thanh toán nợ cho Ngân hàng N1. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông L1 với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông L1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Yêu cầu này của Ngân hàng là có căn cứ, được chấp nhận.

4. Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông L1 phải chịu. Ngân hàng đã tạm ứng số tiền này nên ông L1 phải hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng.

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 theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. - *Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 157, 227, 228, 266, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, 303 của Bộ luật dân sự; Án lệ 08/2016*

- *Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng hợp nhất năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.*

- *Áp dụng 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016:*

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 (A).

Buộc ông Châu Ngọc L1 phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền 1.961.784.658 đồng; Bằng chữ: Một tỷ chín trăm sáu mươi một triệu bảy trăm tám tư ngàn sáu trăm năm tám đồng (Trong đó: Gốc: 1.500.000.000 đồng; Lãi: 461.784.658đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Châu Ngọc L1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5616LAV202300994 ngày 14/4/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông L1 vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

Trường hợp ông Châu Ngọc L1 không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng N1 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi toàn bộ các tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản 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 phát hành ĐĐ 684829 vào sổ cấp GCN số CS08445 ngày 23/03/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp (Thửa đất số 295; Tờ bản đồ số 2; Địa chỉ thửa đất ấp B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 1272,5 m²) là đất trống, trên đất không có tài sản gì.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà N đối với Ngân hàng N1.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán

hết khoản nợ thì ông L1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng N1.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của Ngân hàng N1 khởi kiện bà Giang Thị Ngọc H trả số tiền 1.961.784.658 đồng.

[3]. Chi phí tố tụng:

Buộc ông Châu Ngọc L1 hoàn trả cho Ngân hàng N1 tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Châu Ngọc L1 phải nộp 70.853.540đ (*Bảy mươi triệu tám trăm năm mươi ba ngàn năm trăm bốn mươi đồng*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí 33.692.000đ (*Ba mươi ba triệu sáu trăm chín mươi hai ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028885 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

[5]. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, người được nguyên đơn ủy quyền có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Châu Ngọc L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Thị Ngọc H vắng mặt tại phiên tòa có 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 của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai
- VKSND khu vực 10 – Đồng Nai
- Phòng THADS khu vực 10 – Đồng Nai
- Các đương sự
- Lưu HS

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**Đỗ Đình Thuyền
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đỗ Đình Thuyền

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Hớn Quản
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- Lưu HS

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đỗ Đình Thuyền