

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ LONG MỸ  
TỈNH H GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 91/2024/DS-ST  
Ngày: 30 – 9 - 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ  
TỈNH H GIANG

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Tiến

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Âu Cần Đông

Bà Trương Thị Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh H Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Mỹ Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh H Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2024/QĐXX-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng X

Địa chỉ: Số 145-147-149, Hùng Vương, phường 2, thành phố T, tỉnh L

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Gia H – Chức vụ: Ban công nợ - Ngân hàng X Có mặt

Địa chỉ: Số 10, Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố H

2. **Bị đơn:** Ông Đinh Minh T, sinh năm 1991. Có yêu cầu xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã L, tỉnh H Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, như tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng X, có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Gia H trình bày:

Ông Đinh Minh T đã ký với Ngân hàng X hợp đồng tín dụng số 26/2023/LOS/MG001/HĐTD/520 ngày 26/6/2023. Ngân hàng X cho ông Đinh Minh T vay số tiền 3.600.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua đất ở, thời hạn 300 tháng, lãi suất vay ban đầu 13,5%/năm trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất quá hạn gốc 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả được tính bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo khoản vay trên ông Đinh Minh T đã ký với Ngân hàng X hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 26/2023/MG001/HĐTC/520 ngày 04/7/2023. Tài sản thế chấp là 02 thửa đất số 371, diện tích 109,6m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 329106, số vào sổ cấp GCN: CN04308 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ cấp ngày 15/6/2023 và thửa đất số 279, diện tích 221,4m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 814850, số vào sổ cấp GCN: CS01943, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H Giang cấp ngày 18/01/2019. Phần đất tại khu vực 6, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh H Giang. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Đinh Minh T đã trả cho Ngân hàng số tiền lãi 63.962.970 đồng tính đến ngày 04/3/2024.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Đinh Minh T đã vi phạm hợp đồng đã ký, kể từ ngày 15/9/2023 ông Đinh Minh T không trả lãi đúng hạn và chuyển nợ quá hạn. Do đó, Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đinh Minh T phải thanh toán số tiền 4.158.765.220 đồng tính đến ngày 30/9/2024. Trong đó nợ gốc là 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 530.185.042 đồng, lãi chậm trả lãi 28.286.949 đồng, lãi chậm trả gốc 293.229 đồng. Ông Đinh Minh T phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 26/2023/LOS/MG001/HĐTD/520 ngày 26/6/2023 kể từ ngày 20/9/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp ông Đinh Minh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Xây dựng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 26/2023/MG001/HĐTC/520 ngày 04/7/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đinh Minh T trình bày như

sau: Năm 2023 ông Đinh Minh T có vay Ngân hàng X số tiền 3.600.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 26/2023/LOS/MG001/HĐTD/520 ngày 26/6/2023. Để đảm bảo khoản vay trên ông Đinh Minh T ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 26/2023/MG001/HĐTC/520 ngày 04/7/2023, tài sản thế chấp là hai thửa đất số 371, diện tích 109,6m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 329106, số vào sổ cấp GCN: CN04308 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ cấp ngày 15/6/2023 và thửa đất số 279, diện tích 221,4m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 814850, số vào sổ cấp GCN: CS01943, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H Giang cấp ngày 18/01/2019. Phần đất tại khu vực 6, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh H Giang. Sau khi vay tiền Ngân hàng ông T có trả cho Ngân hàng được vài tháng tiền lãi nhưng số tiền cụ thể thì ông T không nhớ. Ông T thống nhất trả cho Ngân hàng số tiền 3.875.254.457 đồng (trong đó vốn gốc là 3.600.000.000 đồng, lãi trong hạn 268.913.753 đồng, lãi quá hạn 6.340.704 đồng tính đến ngày 04/3/2024) theo yêu cầu của Ngân hàng X và đồng ý để cho cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp nếu không có khả năng trả tiền cho Ngân hàng X Hiện nay ông T đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh H Giang nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông T trong quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh H Giang phát biểu ý kiến như sau: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền 4.158.765.220 đồng tính đến ngày 30/9/2024. Trong đó nợ gốc là 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 530.185.042 đồng, lãi chậm trả lãi 28.286.949 đồng, lãi chậm trả gốc 293.229 đồng. Ông Đinh Minh T phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 26/2023/LOS/MG001/HĐTD/520 ngày 26/6/2023 kể từ ngày 20/9/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp ông Đinh Minh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 26/2023/MG001/HĐTC/520 ngày 04/7/2023.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục: Bị đơn Đinh Minh T vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với bị đơn và dành quyền kháng cáo cho bị đơn theo luật định.

[2] Về thẩm quyền: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, căn cứ vào Điều 26; Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét hợp đồng tín dụng số 26/2023/LOS/MG001/HĐTD/520 ngày 26/6/2023 thể hiện việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa bên cấp tín dụng là Ngân hàng X và bên được cấp tín dụng là bà ông Đinh Minh T. Do đó, hợp đồng trên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đinh Minh T đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ ký thanh toán ngày 15/9/2023 ông Đinh Minh T đã không trả lãi đúng hạn và chuyển nợ quá hạn. Do đó, ngày 11/3/2024, Ngân hàng X đã ban hành Quyết định số 234/2024/QĐ-CB và Thông báo số 433/2024/TB-CB về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn đối với ông Đinh Minh T.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thoả thuận khác*”. Vì vậy, Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu ông Đinh Minh T trả tổng cộng số tiền gốc 3.600.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Về lãi suất: hợp đồng tín dụng số 26/2023/LOS/MG001/HĐTD/520 ngày 26/6/2023. Ngân hàng X cho ông Đinh Minh T vay số tiền 3.600.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua đất ở, thời hạn 300 tháng, lãi suất vay ban đầu 13,5%/năm trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất quá hạn gốc 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả được tính bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng

với thời gian chậm trả. Theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất ...theo quy định pháp luật*”. Khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau: a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này; b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Bị đơn ông Đinh Minh T đã không thực hiện việc trả vốn hay trả lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng Xyêu cầu ông Đinh Minh T trả lãi như sau: nợ lãi trong hạn 530.185.042 đồng, lãi chậm trả lãi 28.286.949 đồng, lãi chậm trả gốc 293.229 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Hội đồng xét xử xét thấy, để đảm bảo khoản vay trên ông Đinh Minh T đã ký với Ngân hàng X hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 26/2023/MG001/HĐTC/520 ngày 04/7/2023. Tài sản thế chấp là 02 thửa đất số 371, diện tích 109,6m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 329106, số vào sổ cấp GCN: CN04308 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ cấp ngày 15/6/2023 và thửa đất số 279, diện tích 221,4m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 814850, số vào sổ cấp GCN: CS01943, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H Giang cấp ngày 18/01/2019. Phần đất tại khu vực 6, phường T, thị xã L, tỉnh H Giang. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ 09/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh H Giang trên phần đất thế chấp là đất trống không có cây trồng và vật kiến trúc trên đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đinh Minh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho đối với Ngân hàng X Do đó, ông Trần Gia H người đại diện ủy quyền của Ngân hàng Xyêu cầu trường hợp ông Đinh Minh T không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng Xthì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 26/2023/MG001/HĐTC/520 ngày 04/7/2023 là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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. Bị đơn ông Đinh Minh T phải nộp số tiền 112.158.765 đồng.

[6] Chi phí tố tụng: Bị đơn Đinh Minh T phải nộp số tiền 3.000.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ để trả lại cho Ngân hàng X

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 26, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng X
2. Buộc bị đơn Đinh Minh T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng X số tiền còn nợ là 4.158.765.220 đồng tính đến ngày 30/9/2024. Trong đó nợ gốc là 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 530.185.042 đồng, lãi chậm trả lãi 28.286.949 đồng, lãi chậm trả gốc 293.229 đồng.
3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn Đinh Minh T còn phải chịu lãi suất trên số tiền chưa trả cho Ngân hàng X theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số 26/2023/LOS/MG001/HĐTD/520 ngày 26/6/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X
4. Trường hợp ông Đinh Minh T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 26/2023/LOS/MG001/HĐTD/520 ngày 26/6/2023 thì Ngân hàng X được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26/2023/MG001/HĐTC/520 ngày 04/7/2023.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Đinh Minh T phải nộp án phí là 112.158.765 đồng (một trăm mười hai triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, bảy

trăm sáu mươi lăm đồng).

Nguyên đơn Ngân hàng Xđược nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.753.000 đồng (năm mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007918 ngày 19/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh H Giang.

5. Chi phí tố tụng: Bị đơn Đinh Minh T phải nộp số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ để trả lại cho Ngân hàng X

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công tại theo quy định pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh H Giang;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Đình Tiến**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN                      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Thị Hằng    –    Trần Thị Bé Ba**

**Nguyễn Đình Tiến**





