

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST

Ngày: 09 - 01 - 2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Xuân Tùng

Bà Huỳnh Thị Mỹ Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thiêm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Dung - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 353/2024/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần L

Địa chỉ trụ sở: Tầng A, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà T, Số B, đường T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: 1/ Ông Lê Hoàng H – sinh năm 1990; Thường trú: Khu phố A, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; Chức vụ: Tổ trưởng Tổ khách hàng; 2/ Ông Đặng Hữu Q – sinh năm 1993; Thường trú: Khu B, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; Địa chỉ làm việc: 197A, V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2024). (Ông Lê Hoàng H vắng mặt, ông Đặng Hữu Q có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đình P – sinh năm 1980 (vắng mặt)

Thường trú: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thanh D – sinh năm 1982 (vắng mặt)

Thường trú: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L do ông Đặng Hữu Q đại diện trình bày:*

Ngày 08/11/2021, Ngân hàng Thương mại cổ phần L – Chi nhánh Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD5502021240 đồng ý cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Đình P số tiền 4.250.000.000 đồng để hoàn vốn chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ở tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 113, địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 240 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10,2%/năm và được cố định trong 03 tháng đầu tiên. Sau đó, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định theo công thức $LSCV = LSCS + \text{Biên độ } 4,95\%/năm$. Tiền lãi vay được tính trên cơ sở lãi suất dư nợ gốc thực tế và thời gian vay thực tế. Nếu khách hàng chậm trả lãi/gốc thì lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian lãi chậm trả. Phương thức trả nợ gốc và lãi: Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi được chia thành 240 kỳ (01 kỳ tương ứng 01 tháng). Định kỳ vào ngày 25 hàng tháng. Trong 239 kỳ đầu khách hàng phải trả số tiền cố định bao gồm cả gốc và lãi là 48.700.000 đồng/kỳ. Trong đó: Tiền lãi được tính theo dư nợ thực tế và số ngày sử dụng vốn vay thực tế, tiền gốc bằng số tiền phải trả hàng tháng trừ đi số tiền lãi phải trả. Kỳ cuối cùng (trùng với ngày đáo hạn khoản vay) khách hàng phải trả hết khoản nợ gốc và lãi vay còn lại của khoản vay.

Biện pháp bảo đảm cho khoản vay thế chấp 03 bất động sản gồm:

- Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 1 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 359856, số vào sổ cấp GCN: CS 04966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/10/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021121 ngày 08/11/2021, số công chứng 5403, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2021.

- Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9 xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801991, số vào sổ cấp GCN: CS 07215 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/01/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021120 ngày 08/11/2021, số công chứng 5402, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2021.

- Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 794837, số vào sổ cấp GCN: CS 06887 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/07/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021120 ngày 08/11/2021, số công chứng 5402, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2021

Theo Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, Ngân hàng Thương mại cổ phần L – Chi nhánh Đ đồng ý cấp cho bà Nguyễn Thanh D hạn mức 100.000.000 đồng. Lãi suất thẻ tín dụng theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Hiện lãi suất đang áp dụng là 28%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Đình P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 11/07/2024 bà D, ông P đã trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L số tiền nợ gốc là 102.523.053 đồng, số tiền lãi là 685.349.419 đồng.

Tổng số nợ tạm tính đến ngày 09/01/2025, bà Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Đình P còn nghĩa vụ trả Ngân hàng là: 5.567.037.665 đồng.

Trong đó:

Nợ gốc: 4.147.376.758 đồng, trong đó gốc quá hạn 45.855.698 đồng

Lãi trong hạn: 1.147.544.797 đồng

Lãi quá hạn : 8.811.598 đồng

Lãi chậm trả lãi: :102.957.331 đồng

Và nợ thế tín dụng là : 160.347.181 đồng

Ngân hàng Thương mại cổ phần L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Đình P thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L theo các Hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng đã ký số tiền tạm tính đến ngày 09/01/2025 là: 5.567.037.665 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ năm trăm sáu mươi bảy triệu không trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi lăm đồng) và tiền nợ lãi, lãi quá hạn, lãi phạt phát sinh từ ngày 09/01/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Đình P thanh toán xong khoản nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Đình P không trả được nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L, đề nghị cho phát mãi các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L:

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D đều vắng mặt không đến làm việc theo triệu tập của Tòa án. Đồng thời, ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D cũng vắng mặt không tham gia phiên tòa xét xử vụ án, nên Tòa án không ghi nhận được lời trình bày của ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D. Ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D cũng không cung cấp chứng cứ hay trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Ý kiến của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn không chấp hành triệu tập của Tòa án là không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L số tiền vay còn nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần L, số tiền tạm tính đến ngày 09/01/2025 là 5.567.037.665 đồng và tiền nợ lãi, lãi quá hạn, lãi phạt phát sinh từ ngày 10/01/2025 cho đến khi ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D thanh toán xong khoản nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Để bảo đảm thanh toán khoản vay, đề nghị tuyên tài sản bảo

đảm thanh toán các khoản vay của ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 355, tờ bản đồ số 1 xã X; thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9 xã B; thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021120 ngày 08/11/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021121 ngày 08/11/2021.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên phiên tòa tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại bảng chi tiết tiền vay của ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D tính đến ngày 09/01/2025 do Ngân hàng Thương mại cổ phần L cung cấp, thể hiện tính đến ngày 09/01/2025, ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần L tổng số tiền là 5.567.037.665 đồng, cụ thể như sau:

- Nợ Hợp đồng tín dụng số HĐTD5502021240 ngày 08/11/2021 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5502021240/01 ngày 10/11/2021 với số tiền là 5.406.690.484 đồng (trong đó bao gồm nợ gốc 4.147.376.758 đồng, nợ lãi trong hạn 1.147.544.797 đồng, nợ lãi quá hạn 8.811.598 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 102.957.331 đồng).

- Nợ Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế với số tiền là 160.347.181 đồng (trong đó bao gồm nợ gốc 100.493.993 đồng, nợ lãi quá hạn 57.887.360 đồng, nợ thuế phí, lãi phát sinh 1.965.828 đồng).

Sau khi xem xét số liệu tại bảng kê, thấy việc tính dư nợ gốc còn lại và nợ lãi chưa thanh toán sau khi khấu trừ khoản tiền gốc, tiền lãi mà ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D đã thanh toán như trên là phù hợp với những điều khoản thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng tín dụng. Do vậy, xác nhận ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần L tiền gốc và lãi như trên.

[3] Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền đã vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L, ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D đã không thực hiện trả gốc và lãi đúng theo lịch trình thanh toán cho từng phân kỳ khi đến hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 25/3/2023 cho đến nay. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần L về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D thanh toán trước hạn toàn bộ số tiền dư nợ gốc và nợ lãi nêu trên.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021120 ngày 08/11/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021121 ngày 08/11/2021 là hợp pháp, nên có hiệu lực thi hành. Vì vậy, xác định quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thế chấp là tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên của ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021120 ngày 08/11/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021121 ngày 08/11/2021.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng Thương mại cổ phần L đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 6.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần L được chấp nhận, nên ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D phải thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần L được chấp nhận, nên ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán (5.567.037.665 đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L là 113.567.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 90, 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần L.

Buộc ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L các khoản tiền như sau:

- Tiền nợ gốc là 4.147.376.758 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 1.147.544.979 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 8.811.598 đồng, tiền nợ lãi chậm trả lãi 102.957.331 đồng, tổng cộng là 5.406.690.484 đồng (*năm tỷ bốn trăm lẻ sáu triệu sáu trăm chín mươi ngàn bốn trăm tám mươi bốn đồng*) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/01/2025 cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số HĐTD5502021240 ngày 08/11/2021 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5502021240/01 ngày 10/11/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thanh D và Ngân hàng Thương mại cổ phần L.

- Tiền nợ gốc là 100.493.993 đồng, nợ lãi quá hạn là 57.887.360 đồng, nợ thuế phí, lãi phát sinh là 1.965.828 đồng, tổng cộng là 160.347.181 đồng (*một trăm sáu mươi triệu ba trăm bốn mươi bảy ngàn một trăm tám mươi một đồng*) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/01/2025 cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong Giấy đề nghị phát hành kèm Hợp đồng sử dụng

thẻ tín dụng quốc tế được ký kết giữa ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thanh D và Ngân hàng Thương mại cổ phần L.

Trong trường hợp ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L có quyền yêu cầu kê biên, xử lý các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021120 ngày 08/11/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5502021121 ngày 08/11/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thanh D và Ngân hàng Thương mại cổ phần L để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Thương mại cổ phần L, nếu ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D chưa thanh toán hoặc thanh toán chưa đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L thì ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thanh D phải liên đới nộp số tiền 113.567.000 đồng (*một trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.210.000 đồng (*năm mươi sáu triệu hai trăm mười ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0008114 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Nguyệt