

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST

Ngày: 10-02-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Chúc Ngân

Bà Cao Thị Kim Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo là Thư ký Toà án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2025, tại Hội trường A - Toà án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 257/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H

Địa chỉ: Số B Bis N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn T1 - Chức vụ: Giám đốc H1 Đặc thù Thống Nhất kiêm Phó Giám đốc Chi nhánh Sở G (theo văn bản ủy quyền số 1489/2023/QĐ-TGD ngày 23/5/2023).

Đại diện theo ủy quyền lại: Bà Trần Như Q - Chức vụ: Nhân viên (theo văn bản ủy quyền số 04/2024/UQ ngày 28/5/2024).

Địa chỉ liên lạc: Số A, Quốc lộ B, ấp B, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1 Anh Nguyễn Thanh C, sinh năm 1982; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, ấp Đ, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; Hiện đang chấp hành án tại Đội 11 Phân trại 2 Trại giam T9.

2.2 Chị Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1985; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: F5/234, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; nơi cư trú: Tổ C, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Dương Thị D năm 1975

3.2 Ông Lê Văn T2 năm 1972

3.3 Anh Lê Quốc T3 năm 1998

3.4 Chị Lê Thị Kiều T4 năm 2001

Cùng địa chỉ: Số A, tổ A, ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Tất cả các đương sự đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 6 năm 2024, những lời khai tiếp theo và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (do bà Trần Như Q đại diện) trình bày:

Ngày 23/12/2020, anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H đã ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 183/20PGDTN/HĐTĐ với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (sau đây viết tắt là Ngân hàng), theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 183/20PGDTN/HĐTĐ/KUNN03 ngày 28/12/2022 anh C và chị H đã vay của Ngân hàng số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), mục đích vay để bổ sung vốn chăn nuôi gà, thanh toán tiền mua cám với thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay là 14%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh C và chị H đã tắt toán đủ cho Ngân hàng 02 khế ước nhận nợ của năm 2020 và năm 2021, mỗi khế ước vay số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và lãi phát sinh.

Toàn bộ số tiền vay trên được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 96,7m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 473105 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 14/8/2015 đứng tên bà Trần Thị C1, điều chỉnh trang 4 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh C vào ngày 28/02/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 183/20PGDTN/HĐTĐ đề ngày 23/12/2020 được ký kết giữa Ngân hàng và anh C, chị H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh C và chị H chưa thanh toán cho Ngân hàng được số tiền nợ gốc nào mà chỉ thanh toán được số tiền lãi là 39.814.468đ (Ba mươi chín triệu tám trăm mười bốn nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng).

Như vậy khoản vay đã quá hạn kể từ ngày 29/12/2023 mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc trả nợ nhưng anh C, chị H không thực hiện nên ngày 28/5/2024 Ngân hàng đã thông báo khởi kiện nhưng anh C và chị H không trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện đến Tòa án.

Nay Ngân hàng yêu cầu anh C và chị H có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 10/02/2025 là 635.323.666đ (Sáu trăm ba mươi lăm triệu ba trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng); trong đó, số tiền nợ gốc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); số tiền lãi trong hạn là 27.324.242đ (Hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi hai đồng); số tiền lãi quá hạn là 107.999.424đ (Một trăm lẻ bảy triệu chín trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng) và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh cho đến khi anh C, chị H thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng.

Trường hợp anh C, chị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Ngân hàng yêu cầu anh C và chị H có nghĩa vụ thanh toán lại khoản chi phí này cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai đề ngày 02 tháng 7 năm 2024, ngày 10 tháng 7 năm 2024, những lời khai tiếp theo và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H trình bày:

Anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H thừa nhận vào ngày 23/12/2020 anh chị có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 183/20PGDTN/HĐTĐ với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H để vay số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), mục đích vay để mua cám với thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 29/12/2022 đến ngày 28/12/2023), lãi suất vay là 14%/năm.

Để đảm bảo khoản vay, anh chị đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 96,7m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 473105 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 14/8/2015 đứng tên bà Trần Thị C1, điều chỉnh trang 4 chuyên nhượng cho anh Nguyễn Thanh C vào ngày 28/02/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 183/20PGDTN/HĐBĐ ngày 23/12/2020.

Sau khi vay vốn, anh chị chưa thanh toán được nợ gốc mà chỉ thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng tới tháng 05/2023 thì ngưng không thanh toán nợ cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, anh chị đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và lãi phát sinh cho đến ngày Tòa án giải quyết vụ kiện. Trường hợp anh chị không thanh toán được nợ cho Ngân hàng, anh chị đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 26/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Dương Thị D1 trình bày.

Theo bà Dương Thị D1, bà là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất có diện tích 96,7m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc của thửa đất này là của mẹ ruột bà D1 (cụ Trần Thị C1) cho bà D1 vào khoảng cuối năm 2015 và bà D1 đã điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, cũng trong năm 2015 do chăn nuôi bị thất bại không có tiền xoay sở nên bà D1 đã nhờ người quen giới thiệu bà Văn Thị Mỹ T5, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai để hỏi vay của bà T5 số tiền là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) và được bà T5 đồng ý. Qua đó, bà T5 đồng ý cho bà D1 vay số tiền là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng), lãi suất là 6%/tháng (tức mỗi tháng đóng 3.600.000 đồng tiền lãi) với thời hạn vay là 01 năm, bà D1 có đưa cho bà T5 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 473105 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 14/8/2015 đứng tên bà Trần Thị C1, điều chỉnh trang 4 tặng cho bà Dương Thị D1 vào ngày 30/10/2015 cho bà T5 để làm tin. Việc vay mượn giữa bà D1 và bà T5 có làm giấy tờ nhưng bà D1 không có lưu giữ nên bà D1 không có để cung cấp cho Tòa án.

Mặc dù thỏa thuận thời hạn vay là 01 năm nhưng do khó khăn nên mãi cho đến nay bà D1 vẫn chưa trả được nợ cho bà T5. Đến năm 2019, khi bà D1 biết được sự việc bà T5 đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất trên thì bà D1 có đến nhà bà T5 để thương lượng và bà T5 nói bà D1 trả số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) thì bà T5 để lại thửa đất cho bà D1 nhưng thủ tục chuyển lại tên bà D1 thì bà D1 phải tự bỏ chi phí nhưng do bà D1 không có tiền nên bà D1 đi về và không còn quan tâm đến sổ đỏ sang tên bà T5 nữa vì đất bà D1 vẫn đang ở, thực tế như thế nào thì bà D1 khai như vậy chứ bà D1 không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cung cấp cho Tòa án.

Sau đó khoảng vài tháng bà D1 có nghe người quen cho biết bà T5 đã bán thửa đất trên cho người khác và người đó đang thế chấp đất để vay Ngân hàng nhưng bà D1 không để tâm. Đến khoảng tháng 7/2024, khi Tòa án đến xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất trên thì bà D1 mới nắm bắt được toàn bộ nội dung sự việc và được Tòa án đưa bà D1 cùng chồng con của bà vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Kể từ thời điểm bà T5 sang tên thửa đất trên cho đến nay bà D1 đã nhiều lần lên Tòa án nhân dân huyện Định Quán và Ủy ban nhân dân xã T để hỏi thăm nhưng bà D1 vẫn chưa làm thủ tục khởi kiện tranh chấp đối với thửa đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ, ban đầu gia đình bà D1 tính vay mượn để thanh toán nợ thay cho vợ chồng anh C1 để giữ lại nhà, đất đang thế chấp tại Ngân hàng để ở nhưng do khó khăn nên gia đình bà D1 không xoay sở được. Sau đó, bà D1 tính rao bán nhà, đất này để bán trả nợ vay của vợ chồng anh C1 nếu còn dư thì gia đình bà D1 xoay sở chuyển nơi khác sinh sống nhưng do ông C1 đang phải chấp hành án nên việc bán đất gặp khó khăn.

Nhưng sau khi suy nghĩ lại bà D1 không đồng ý với các phương án trên vì thực tế bà D1 không vay tiền của Ngân hàng thì bà D1 không có nghĩa vụ phải thanh

toán nợ, do đó việc Ngân hàng khởi kiện đòi nợ vợ chồng anh C1, chị H thì bà D1 không có ý kiến.

Còn đối với thửa đất trên, hiện đã sang tên hợp pháp cho anh C1 và anh C1 sử dụng để thế chấp vay Ngân hàng thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Riêng bà D1 sẽ liên hệ với bà T5 để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và việc tự ý sang tên thửa đất của bà D1 với bà T5, nếu không tự thỏa thuận được bà D1 sẽ khởi kiện bà T5 bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Vì nhà bà D1 ở xa, mọi sự việc liên quan đến vụ án bà D1 đã trình bày đầy đủ như nêu trên nên bà D1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt bà, bà cam kết không khiếu nại hay thắc mắc gì về sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn T6, anh Lê Quốc T7 và chị Lê Thị Kiều Thanh vắng M nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa hôm nay thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ kiện.

- *Về đường lối giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ (gốc và lãi) tính đến ngày 10/02/2025 là 635.323.666đ (Sáu trăm ba mươi lăm triệu ba trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Trường hợp anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 96,7m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 473105 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 14/8/2015 đứng tên bà Trần Thị C1, điều chỉnh trang 4 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh C vào ngày 28/02/2020 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo kết quả xác minh, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại xã Q và xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

[1.2] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự:* Tại phiên tòa, tất cả các đương sự mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt (nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà D1 có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông T6, anh T7, chị Thanh vắng M không rõ lý do). Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ kiện theo thủ tục chung.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên từ ngày 23/12/2020, khế ước nhận nợ ngày 28/12/2022 với thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 29/12/2022 đến ngày 28/12/2023). Ngày 29/12/2023, do anh C và chị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 13/6/2024 Ngân hàng khởi kiện đến Tòa án là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về đánh giá chứng cứ: Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn đã nộp kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 183/20PGDTN/HĐTD ngày 23/12/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 183/20PGDTN/HĐBĐ ngày 23/12/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 183/20PGDTN/HĐTD/KUNN03 ngày 28/12/2022, ... Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì đối với các tài liệu này. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, ... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”, do đó đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] *Xét yêu cầu thanh toán nợ (gốc và lãi):* Ngày 28/12/2022 Ngân hàng cho anh C, chị H vay số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); mục đích vay để bổ sung vốn nuôi gà và thanh toán tiền mua cám, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay trong hạn là 14%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; thời hạn và phương thức thanh toán thỏa thuận trả nợ gốc khi đến hạn và lãi 01 tháng/lần vào ngày 28 hàng tháng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 183/20PGDTN/HĐTD/KUNN03 ngày 28/12/2022 đã ký kết giữa các bên.

Các bên khi tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên và thỏa thuận về nội dung của hợp đồng ghi rõ về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất, thời hạn thanh toán. Như vậy, điều kiện về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tự nguyện tham gia ký kết, không bị ai ép buộc. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, vì vậy các bên tham gia giao kết hợp đồng phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh C và chị H chưa thanh toán được tiền nợ gốc mà chỉ thanh toán được số tiền lãi là 39.814.468đ (Ba mươi chín triệu tám trăm mười bốn nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng). Từ ngày 28/5/2024, anh C và chị H không thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào khác nên đã vi phạm thời hạn trả nợ gốc và lãi theo kỳ hạn.

Lời khai của nguyên đơn về quá trình thỏa thuận và thực hiện hợp đồng tín dụng, theo quy định Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh C, chị H có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ với tổng số tiền 635.323.666đ (Sáu trăm ba mươi lăm triệu ba trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) là có cơ sở. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận nợ và đồng ý thanh toán nợ theo như yêu cầu của Ngân hàng nên ghi nhận (BL 93, 95, 97, 98, 99).

[3.2] *Xét Hợp đồng thế chấp*: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 183/20PGDTN/HĐBĐ đề ngày 23/12/2020 được ký kết giữa các bên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 96,7m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 473105 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 14/8/2015 đứng tên bà Trần Thị C1, điều chỉnh trang 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh C vào ngày 28/02/2020 được công chứng ngày 23/12/2020 tại Văn phòng C2 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ.

Anh Nguyễn Thanh C là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản bảo đảm trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thế chấp hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, hợp đồng thế chấp được lập bằng văn bản các bên chủ thể tham gia giao kết là người có thẩm quyền, cùng thống nhất về quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, trường hợp anh C, chị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] *Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ quyền sử dụng đất đang thế chấp trong vụ án và lời khai của bà Dương Thị D1 xác định hiện bà và chồng con của bà (ông T6, anh T7 và chị T) đang trực tiếp sinh sống trên quyền sử dụng đất này. Theo bà D1, nguồn gốc của thửa đất này là của bà Trần Thị C1 (mẹ đẻ của bà D1) cho bà, đến năm 2015 bà D1 có vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất trên cho bà Văn Thị Mỹ T5 để vay số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng), sau đó bà T5 đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh Nguyễn Thanh C. Tuy nhiên, bà D1 không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của mình. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập đồng thời tổng đạt hợp lệ Thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ và các văn bản tố tụng của Tòa án cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ đều vắng mặt không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không có cơ sở để xem xét.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, căn cứ quy định tại Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự anh C và chị H phải có nghĩa vụ hoàn lại số tiền chi phí tố tụng này cho Ngân hàng.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 238; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 117, 119, 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 429, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91; Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” với bị đơn - anh Nguyễn Thanh C, chị Lê Thị Mỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Dương Thị D1, ông Lê Văn T6, anh Lê Quốc T7, chị Lê Thị Kiều T8.

1. Buộc anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H số tiền nợ tính đến ngày 10/02/2025 là 635.323.666đ (Sáu trăm ba mươi lăm triệu ba trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng); trong đó, số tiền nợ gốc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); số tiền lãi trong hạn là 27.324.242đ (Hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi hai đồng) và số tiền lãi quá hạn là 107.999.424đ (Một trăm lẻ bảy triệu chín trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H 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 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 anh C và chị H 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 anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 96,7m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CB 473105 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 14/8/2015 đứng tên bà Trần Thị C1, điều chỉnh trang 4 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh C vào ngày 28/02/2020.

Trường hợp đã xử lý hết tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn chưa thu hồi hết khoản nợ của anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H thì anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Về án phí:

- Anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H phải chịu số tiền 29.412.946đ (Hai mươi chín triệu bốn trăm mười hai nghìn chín trăm bốn mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.353.100đ (Mười ba triệu ba trăm năm mươi ba nghìn một trăm đồng) theo biên lai thu số 0008015 ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- *Về chi phí tố tụng*: Buộc anh Nguyễn Thanh C và chị Lê Thị Mỹ H có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H số tiền là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

Trường hợp 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Thống Nhất;
- CCTHADS huyện Thống Nhất;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thùy Trang