

Bản án số: 22/2025/DS-ST

Ngày: 20-02-2025

V/v: “Tranh chấp

Hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Chánh

2. Bà Huỳnh Thị Kim Kiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 619/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024, về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 86/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần T1.

Trụ sở: Tầng A, 23, 24, Tòa nhà M, số B, phố T, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Thanh C, ông Nguyễn Văn H và ông Lê Quang K – Chức vụ: Nhân viên.

2. **Bị đơn:** Ông Lâm Bá H1, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thụy Giang K1, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Tổ I, khu phố T, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông H trình bày:

Vào ngày 29/9/2023, Ngân hàng thương mại cổ phần T1 (gọi tắt Ngân hàng) với ông Lâm Bá H1 và bà Nguyễn Thụy Giang K1 (gọi tắt ông H1, bà K1) có ký Hợp đồng tín dụng số 467.021/23/HĐTDHM-CN/PGBankĐNI, nội dung Ngân hàng cho ông H1, bà K1 vay số tiền 2.000.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 10,8%/năm, lãi suất quá hạn và chậm trả là 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm khoản vay, ông H1, bà K1 đã thế chấp các tài sản: 01 (một) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 227; tờ BĐDC số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 678049, sổ vào sổ cấp GCN số CS 32598 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020 và 01 (một) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226; tờ BĐDC số 34 cả hai thửa đất cùng tọa lạc tại phường P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 678048, sổ vào sổ cấp GCN số CS 32600 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020. Việc thế chấp các bên thực hiện tại Hợp đồng thế chấp số 467.0035/2022/BĐ ngày 17/3/2022 do Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai thực hiện theo số công chứng 000723, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HDGD; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01.467.0035/2022/PL-BĐ ngày 29/9/2023 về việc sửa đổi Hợp đồng thế chấp số công chứng 000723, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HDGD ngày 17/3/2022) công chứng ngày 29/9/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh B ngày 17/3/2022.

Sau khi vay tiền, ông H1, bà K1 chỉ trả cho Ngân hàng được số tiền lãi là 15.561.751đồng, chưa thanh toán tiền nợ gốc. Sau nhiều lần yêu cầu khách hàng trả nợ nhưng khách hàng không hợp tác thì Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết buộc ông H1, bà K1 trả nợ cho Ngân hàng số tiền 2.400.907.414đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu, chín trăm lẻ bảy nghìn, bốn trăm mười bốn đồng). Trong đó, nợ gốc là 2.000.000.000đồng; Lãi trong hạn là 106.100.294đồng; Lãi quá hạn là 283.068.493đồng; lãi chậm trả là 11.738.626đồng và lãi phát sinh theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 467.021/23/HĐTDHM-CN/PGBank ĐNI ngày 29/9/2023, phụ lục hợp đồng và Khế ước nhận nợ.

Trong trường hợp bà K1 và ông H1 không trả nợ cho Ngân hàng hoặc trả không đầy đủ thì phải chịu biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 467.0035/2022/BĐ ngày 17/3/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01.467.0035/2022/PL-BĐ ngày 29/9/2023 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng.

Đối với đề nghị xin gia hạn thời gian trả nợ và giảm lãi của bị đơn thì Ngân hàng không đồng ý.

*** Theo bị đơn ông H1, bà K1 trình bày:**

Ông H1, bà K1 thừa nhận có vay số tiền 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng) của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 467.021/23/HĐTDHM-CN/PGBank ĐNI ngày 29/9/2023, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 10,8%/năm, lãi suất quá

hạn và chậm trả là 150% lãi suất trong hạn và lãi chậm trả theo luật định như đại diện Ngân hàng trình bày. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên: 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại phường P (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 678049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020 cho bà Nguyễn Thụy Giang K1) và 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 34, cả hai thửa đất cùng tọa lạc tại phường P (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 678048 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020 cho bà Nguyễn Thụy Giang K1) theo Hợp đồng thế chấp số 467.0035/2022/BĐ ngày 17/3/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh B ngày 17/3/2022. Hiện các tài sản này vẫn giữ nguyên hiện trạng như tại thời điểm kiểm tra thẩm định tài sản vay vốn. Sau khi vay vốn do gặp khó khăn trong kinh doanh ông bà chỉ trả được nợ lãi 15.561.751 đồng rồi mất khả năng thanh toán cho đến nay.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H1, bà K1 trả số tiền 2.400.907.414 đồng (*Hai tỷ, bốn trăm triệu, chín trăm lẻ bảy nghìn, bốn trăm mười bốn đồng*) trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, tiền nợ lãi là 400.907.414 đồng thì ông bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng đề nghị Ngân hàng cho gia hạn thời hạn trả nợ là 03 tháng kể từ thời điểm hai bên chốt nợ theo Hợp đồng tín dụng. Sau ba tháng, khi ông bà trả nợ đề nghị Ngân hàng hỗ trợ một phần tiền lãi. Trong trường hợp Ngân hàng không đồng ý với phương án trên thì ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Về chi phí tố tụng, án phí: Ông H1, bà K1 đồng ý chịu theo quy định.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thụy Giang K1 và ông Lâm Bá H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP T1 và Phát triển tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 20/02/2025 là 2.400.907.414 đồng (*trong đó nợ gốc là 2.000.000.000đ; Lãi trong hạn là 106.100.294đ; Lãi quá hạn là 283.068.493đ; lãi chậm trả là 11.738.626đồng*). Kể từ ngày 21/02/2025 cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bà K1 và ông H1 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa các bên. Trong trường hợp bà Nguyễn Thụy Giang K1 và ông Lâm Bá H1 không trả nợ cho Ngân hàng TMCP T1 và Phát triển hoặc trả không đầy đủ thì phải chịu biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 467.0035/2022/BĐ ngày 17/3/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01.467.0035/2022/PL-BĐ ngày 29/9/2023 theo thỏa thuận các bên đã ký kết để

thu hồi nợ cho Ngân hàng. Về án phí và chi phí tố tụng khác bị đơn bà K1 và ông H1 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn ông H1, bà K1 chỉ có mặt tại phiên hòa giải, kiểm tra chứng cứ còn tại phiên tòa ông H1, bà K1 vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà K1 và ông H1 hiện đang cư trú tại khu phố T, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai trả lại số tiền đã vay theo Hợp đồng tín dụng các bên đã ký nên căn cứ Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP T1 và Phát triển thấy:

[3.1] Đối với số tiền gốc và yêu cầu lãi suất: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông H1 và bà K1 đã thừa nhận có vay của Ngân hàng số tiền 2.000.000.000đồng theo Hợp đồng tín dụng số 467.021/23/HĐTDHM-CN/Pgbank ĐNI ngày 29/9/2023, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 10,8%/năm, lãi suất quá hạn và chậm trả là 150% lãi suất trong hạn và lãi chậm trả theo luật định như đại diện Ngân hàng trình bày. Sau khi vay vốn, ông H1 và bà G đã thanh toán được số tiền lãi 15.561.751đồng, chưa trả nợ gốc, sau đó vì gặp khó khăn nên vợ chồng ông bà không thanh toán cho ngân hàng nữa. Do vậy, căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 467.021/23 ngày 29/9/2023 và thừa nhận của ông H1, bà K1 đã có căn cứ xác định ông H1, bà K1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Quá trình giải quyết vụ án, ông H1, bà K1 đã xác nhận và đồng ý trả số tiền còn thiếu nợ nên ghi nhận. Tòa án cũng đã niêm yết chứng cứ khởi kiện và các thủ tục tố tụng theo quy định để mời ông H1, bà K1 tham gia phiên tòa nhưng ông bà vẫn không có ý kiến phản hồi, cố tình vắng mặt, do vậy nên xem như ông bà N đã từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình và mặc nhiên thừa nhận nợ.

[3.2] Về Biện pháp bảo đảm: Tại bản tự khai và Biên bản hòa giải, kiểm tra chứng cứ bị đơn ông H1, bà K1 thừa nhận để bảo đảm khoản vay, ông bà đã thế chấp 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226 và 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 227 cùng tờ bản đồ địa

chính số 34 tọa lạc tại phường P đứng tên bà Nguyễn Thụy Giang K1 theo Hợp đồng thế chấp số 467.0035/2022/BĐ ngày 17/3/2022. Tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp số 467.0035/2022/BĐ ngày 17/3/2022 các bên có thỏa thuận trong trường hợp bên vay không trả nợ theo cam kết thì Ngân hàng quyền phát mãi tài sản thế chấp là 01 (một) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 227; tờ BĐDC số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 678049, số vào sổ cấp GCN số CS 32598 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020 và 01 (một) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226; tờ BĐDC số 34 cùng tọa lạc tại phường P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 678048, số vào sổ cấp GCN số CS 32600 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020 cùng cấp cho bà Nguyễn Thụy Giang K1, tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh B ngày 17/3/2022 nên chấp nhận.

Từ sự nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà K1, ông H1 phải trả cho Ngân hàng trả tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 20/02/2025 là 2.400.907.414 đồng (*trong đó nợ gốc 2.000.000.000đ; Lãi trong hạn là 106.100.294đ; Lãi quá hạn 283.068.493đ; lãi chậm trả 11.738.626đồng*). Kể từ ngày 21/02/2025 cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bà K1 và ông H1 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa các bên. Trong trường hợp bà K1, ông H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì ưu tiên phát mãi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 467.0035/2022/BĐ ngày 17/3/2022 để thu hồi nợ.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản, số tiền là 600.000đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*). Hiện Ngân hàng đã đóng tạm ứng số tiền trên nên bị đơn phải thanh toán lại cho Ngân hàng.

[5] Về án phí DSST: Bà K1, ông H1 phải theo quy định; Ngân hàng được nhận lại số tiền 37.314.986đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 39, Điều 203, Điều 207, Điều 227 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (*được sửa đổi, bổ sung năm 2017*); Điều 210 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2024.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần T1 và Phát triển.

1. Buộc ông Lâm Bá H1 và bà Nguyễn Thụy Giang K1 phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần T1 số tiền 2.400.907.414đồng (*Hai tỷ, bốn trăm triệu, chín trăm lẻ bảy nghìn, bốn trăm mười bốn đồng*) trong đó nợ gốc là 2.000.000.000đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 106.100.294đ; Lãi quá hạn là 283.068.493đ; lãi chậm trả là 11.738.626đồng).

Kể từ ngày 21/02/2025 cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bà K1 và ông H1 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa các bên.

2. Trong trường hợp ông Lâm Bá H1 và bà Nguyễn Thụy Giang K1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì ưu tiên phát mãi tài sản thế chấp là 01 (một) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 227; tờ BĐDC số 34 tọa lạc tại phường P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 678049 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020 và 01 (một) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226; tờ BĐDC số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 678048 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 10/11/2020 cho bà Nguyễn Thụy Giang K1 theo Hợp đồng thế chấp số 467.0035/2022/BĐ ngày 17/3/2022.

Quyết định này 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 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 qui định tại các điều 6, 7 và 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.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lâm Bá H1 và bà Nguyễn Thụy Giang K1 phải thanh toán lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản, số tiền là 600.000đồng (*Sáu trăm nghìn đồng* cho Ngân hàng thương mại cổ phần T1).

4. Về án phí DSST: Ông Lâm Bá H1 và bà Nguyễn Thụy Giang K1 phải chịu 80.018.200đồng án phí.

Ngân hàng thương mại cổ phần T1 và Phát triển được nhận lại số tiền 37.314.986đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004191 ngày 11/6/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Thị Kim Kiên
Chánh**

Trần Văn

Phạm Thị Thanh Xuân

