

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN ĐƯỐC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST
Ngày: 28-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỐC - TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Doan Vân
2. Bà Nguyễn Thị Bích Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Đước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 (M);

Địa chỉ: Số E, đường N, phường L, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Tầng A, Tòa nhà TNR, số A đường N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hoàng L - Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền gồm:

- Ông Hoàng Gia Trung H - Trưởng nhóm XLN KHCN thế chấp (vắng mặt)
- Ông Võ Anh T - Chuyên viên XLN KHCN thế chấp (vắng mặt);
- Bà Nguyễn Thị Trúc P - Chuyên viên XLN KHCN thế chấp (có mặt);
- Ông Nguyễn Long S - Chuyên viên tổ tụng (vắng mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng A, Tòa nhà ROX, số A đường N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Cao Thị Trang T1, sinh năm: 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Cao Thị Ngọc Đ, sinh năm: 1959 (vắng mặt);

2. Bà Cao Thị Thu T2, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

3. Ông Trần Tấn T3, sinh năm: 1959 (vắng mặt);

4. Anh Trần Trọng Đ1, sinh năm: 1994 (vắng mặt);

5. Anh Trần Nguyên K, sinh năm: 1996 (vắng mặt);

6. Ông Cao Trọng N, sinh năm: 1971 (vắng mặt);

7. Ông Cao Trọng Q, sinh năm: 1972 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Trúc P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 trình bày như sau:*

Bà Cao Thị Trang T1 có vay vốn của Ngân hàng TMCP H2 (viết tắt là M) - chi nhánh Thành phố H - Phòng G như sau:

1. Hợp đồng cho vay số: 03172/2022/HĐCV/RB/3257904 ngày 09/05/2022: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); thời hạn vay: 120 tháng; mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình; lãi suất vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 09/11/2023 là 11%/năm (cơ sở tính một năm là 365 ngày); Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần; Mức điều chỉnh lãi suất: Bằng lãi suất lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được MSB quy định theo từng thời kỳ; Ngày điều chỉnh lãi suất kỳ đầu tiên là: 10/11/2023; Ngày điều chỉnh lãi suất định kỳ là ngày 01. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay thông thường trong hạn từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Hình thức trả nợ: Số kỳ trả gốc: 120 kỳ. Ngày trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 01/7/2022. Các kỳ tiếp theo nợ gốc được trả 01 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng. Số tiền gốc phải trả mỗi kỳ: 8,333,333 đồng, kỳ cuối tất toán; Số kỳ trả lãi: 120 kỳ. Ngày trả nợ lãi đầu tiên là vào ngày 01/7/2022. Các kỳ tiếp theo nợ lãi được trả 01 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng.

2. Hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ số: 111-00008992.06199/2023/HĐCV ngày 28/6/2023: Số tiền vay: 300.000.0000 đồng (Ba trăm triệu đồng); thời hạn vay: 120 tháng; mục đích vay: vay mua sắm trang

thiết bị cá nhân gia đình; lãi suất vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 28/6/2024 là 12,5%/năm (cơ sở tính một năm là 365 ngày); Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần; Lãi suất tham chiếu áp dụng cho khách hàng cá nhân vay có tài sản bảo đảm được công bố tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 4 % năm; Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên: 29/6/2024; Ngày điều chỉnh lãi suất định kỳ: ngày 15. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay thông thường trong hạn từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Hình thức trả nợ: Số kỳ trả gốc: 120 kỳ. Ngày trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/8/2023. Các kỳ tiếp theo nợ gốc được trả 01 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng. Số tiền gốc phải trả mỗi kỳ: 2,500,000 đồng, kỳ cuối tất toán; Số kỳ trả lãi: 120 kỳ. Ngày trả nợ lãi đầu tiên là vào ngày 15/8/2023. Các kỳ tiếp theo nợ lãi được trả 01 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 10/5/2022, MSB đã giải ngân cho bà Cao Thị T2 T1 số tiền là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Giấy nhận nợ lần thứ 01 ngày 10/5/2022 (theo Hợp đồng cho vay số: 03172/2022/HĐCV/RB/3257904). Ngày 28/6/2023, M đã giải ngân cho bà Cao Thị T2 T1 số tiền là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng cho vay kèm giấy nhận nợ số 111-00008992.06199/2023/HĐCV. Tổng số tiền mà M giải ngân cho bà Cao Thị Trang T1 là 1.300.000.000 đồng.

Để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay nêu trên, M và bà Cao Thị Trang T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số: 03172/HĐTC/2022 ngày 09/5/2022. Với tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số: 2, diện tích 144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp C, Xã L, Huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 844697, số vào sổ cấp GCN: CS 01109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/3/2019 cho bà Cao Thị Trang T1. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng số 1370, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/05/2022 tại Văn phòng C và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Cao Thị Trang T1 đã trả cho Ngân hàng M được 190.666.662 đồng và vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng M kể từ ngày 29/6/2023 cho đến nay. Ngân hàng M đã nhiều lần liên hệ và làm việc với bà Cao Thị Trang T1 để yêu cầu hoàn trả nợ vay nhưng bà T2 kéo dài thời gian, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng TMCP H2 khởi kiện:

1. Buộc bà Cao Thị Trang T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP H2 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/4/2025 là: 1.433.585.394 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.109.333.338 đồng, nợ lãi 254.538.814 đồng, lãi quá hạn 69.713.242 đồng.

2. Yêu cầu bà Cao Thị T2 T1 tiếp tục trả lãi quá hạn theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 29/4/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

3. Trường hợp, bà Cao Thị Trang T1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP H2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số: 2, diện tích 144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 844697, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/3/2019 cho bà Cao Thị Trang T1. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng số 1370, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/05/2022 tại Văn phòng C và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An.

4. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho MSB thì bà Cao Thị Trang T1 vẫn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ còn lại cho MSB cho đến khi thanh toán dứt nợ.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Cao Thị Trang T1 trình bày:

Bà Cao Thị Trang T1 thống nhất với lời trình bày người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần H2 về hợp đồng tín dụng đã ký kết, số tiền bà đã nhận và thế chấp tài sản.

Do bà làm ăn thất bại nên không có khả năng trả tiền vốn gốc theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nay bà đồng ý trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần H2 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/4/2025 là: 1.433.585.394đồng, trong đó: nợ gốc là 1.109.333.338đồng, nợ lãi 254.538.814đồng, lãi quá hạn 69.713.242đồng và đồng ý trả lãi phát sinh đối với số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 29/4/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ. Hiện tại do hoàn cảnh kinh tế gia đình bà khó khăn xin hện mỗi tháng trả 12.000.000đồng (trong thời hạn 01 năm của năm 2025); khi hết 01 năm bà sẽ trả nhiều hơn nhưng cũng tùy theo khả năng của gia đình bà.

Nếu trường hợp bà không thanh toán được nợ thì bà tự nguyện đề Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật đối với tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số: 2, diện tích 144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 844697, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/3/2019 cho bà Cao Thị Trang T1. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng số 1370, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/05/2022 tại Văn phòng C và đăng ký giao

dịch đảm bảo ngày 09/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản có trên đất thế chấp. Hiện tài sản thế chấp này do bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng, không tặng cho, chuyển nhượng, hay thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác.

Hiện tại trên thửa đất số 4 nêu trên gồm bà cùng bà Cao Thị Ngọc Đ, bà Cao Thị Thu T2, ông Trần Tấn T3 (chồng bà T2); anh Trần Trọng Đ1, anh Trần Nguyên K (con bà T2, ông T3); ông Cao Trọng N và ông Cao Trọng Q, cùng địa chỉ: ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An, đăng ký hộ khẩu và sinh sống trên thửa đất này. Do bận công việc nên các ông bà nêu trên không tham gia vụ kiện được, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, mọi vấn đề các ông bà đều thống nhất ý kiến như bà trình bày, vì là tài sản của bà nên bà sẽ toàn quyền quyết định, các ông bà nêu trên không ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Trọng Đ1, anh Trần Nguyên K cùng trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Các anh là con ruột của bà Cao Thị Thu T2 và ông Trần Tấn T3. Hiện các anh đang sinh sống tại nhà đất thuộc thửa đất số 4 mà bà Cao Thị Trang T1 đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần H2. Trường hợp bà T1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì các anh đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Các anh không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ kiện này vì toàn bộ tài sản thế chấp đều là tài sản riêng của bà T1 nên bà T1 có toàn quyền quyết định. Do bận công việc nên anh Đ1, anh K yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ngọc Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà là chị ruột của bà Cao Thị Trang T1. Hiện bà đang sinh sống tại nhà đất thuộc thửa đất số 4 mà bà Cao Thị Trang T1 đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần H2, bà không lập gia đình nên bà chỉ sống một mình cùng bà T1, trường hợp bà T1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì bà đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ kiện này vì toàn bộ tài sản thế chấp đều là tài sản riêng của bà T1 nên bà T1 có toàn quyền quyết định. Do bận công việc nên bà Đ yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Trọng N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông là em ruột của bà Cao Thị Trang T1. Hiện ông đang sinh sống tại nhà đất thuộc thửa đất số 4 mà bà Cao Thị Trang T1 đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần H2. Trường hợp bà T1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ kiện này vì toàn bộ tài sản thế chấp đều là tài sản riêng của bà T1 nên bà T1 có toàn quyền quyết định. Do bận công việc nên ông N yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thu T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà là chị ruột của bà Cao Thị Trang T1. Hiện bà đang sinh sống tại nhà đất thuộc thửa đất số 4 mà bà Cao Thị Trang T1 đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần H2, khi thế chấp thì căn nhà đã có trên đất, hiện bà đang sinh sống cùng chồng là ông Trần Tấn T3 cùng 02 con là Trần Trọng Đ1 và Trần Nguyên K trên đất thế chấp này. Trường hợp bà T1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì bà đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ kiện này vì toàn bộ tài sản thế chấp đều là tài sản riêng của bà T1 nên bà T1 có toàn quyền quyết định. Do bận công việc nên bà T2 yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án tiến hành lập thủ tục thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn T3 và ông Cao Trọng Q vắng mặt và không cung cấp cho Tòa án bất cứ tài liệu, chứng cứ nào có liên quan đến vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án ở cấp sơ thẩm cho đến thời điểm hiện tại thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

2. Xét nội dung tranh chấp và các tình tiết của vụ án nhận thấy:

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng cho vay số: 03172/2022/HĐCV/RB/3257904 Ngày 09/05/2022; Hợp đồng thế chấp số 03172/HĐTC/2022 ngày 09/5/2022 và Hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ số: 11100008992.06199/2023/HĐCV ngày 28/6/2023 giữa ngân hàng với bà Cao Thị Trang T1 thì các bên có đủ năng lực giao kết, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức, nội dung được công chứng theo quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Về nội dung: Ngân hàng cho bà T1 vay:

+ Lần 1 với số tiền 1.000.000.000 đồng, với mục mua sắm trang thiết bị cá nhân, gia đình. Phương thức cho vay từng lần, thời hạn vay là 120 tháng từ ngày ký kết giải ngân. Lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 09/11/2023 là 11%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, ngày điều chỉnh kỳ lãi suất đầu tiên là ngày 10/11/2023, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất vay thông thường trong hạn. Kỳ hạn trả vốn, lãi theo phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 2 diện tích 144 m² loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C thuộc quyền sử dụng của bà Cao Thị Trang T1;

+ Lần 2 với số tiền 300.000.000 đồng. Phương thức cho vay từng lần, thời hạn vay là 120 tháng từ ngày ký kết giải ngân. Lãi suất áp dụng kể từ ngày giải

ngân lần đầu tiên cho đến ngày 28/6/2024 là 12,5%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, ngày điều chỉnh kỳ lãi suất đầu tiên là ngày 29/6/2024, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất vay thông thường trong hạn. Kỳ hạn trả vốn, lãi theo phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 2 diện tích 144 m² loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C thuộc quyền sử dụng của bà Cao Thị Trang T1.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thanh thanh T4 số nợ tính đến ngày 28/4/2025 bà T1 còn nợ 1.433.585.394 đồng. Trường hợp bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 2 diện tích 144 m² loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Phía bị đơn bà T1 thống nhất số tiền còn nợ và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng nhưng xin trả dần mỗi tháng 12.000.000 đồng nhưng không được đại diện ngân hàng chấp nhận.

Về xử lý tài sản thế chấp: theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025 thửa số 4, tờ bản đồ số 2 hiện trạng là trên đất có căn nhà cấp 3, loại nhà ở riêng lẻ do bà Thanh quản L1, hiện trạng vẫn như thời điểm các bên giao kết hợp đồng. Do đó việc ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bà T1 không có khả năng trả nợ là có cơ sở chấp nhận;

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu của Ngân hàng TMCP H2 - Chi nhánh T5 là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức: căn cứ Điều 317, 318, 323, 327, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự, Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng, Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH ngày 30/12/2016 đề nghị giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2, cụ thể:

- Buộc bà Cao Thị Trang T1 có nghĩa vụ trả cho ngân hàng số tiền còn nợ đến ngày 28/4/2025 là 1.433.585.394 đồng. Tiếp tục trả lãi theo hợp đồng đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bà T1 không có khả năng trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp, sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không trả hết nợ thì bà T1 phải tiếp tục trả theo hợp đồng cho đến khi hết nợ.

- Về án phí: bị đơn chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

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: Tranh chấp phát sinh giữa Ngân hàng TMCP H2 với bà Cao Thị Thu T2 với mục đích vay để mua sắm trang thiết bị cá nhân gia đình nên xác định đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng. Căn cứ Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Thị Ngọc Đ, bà Cao Thị Thu T2; anh Trần Trọng Đ1, anh Trần Nguyên K (con bà T2, ông T3); ông Cao Trọng N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng có đơn xin vắng mặt. Ông Trần Tấn T3 (chồng bà T2) và ông Cao Trọng Q đã được Tòa án thông báo và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia vụ án nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Hiệu lực của Hợp đồng: Hợp đồng cho vay số: 03172/2022/HĐCV/RB/3257904 ngày 09/05/2022 và Hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ số: 111-00008992.06199/2023/HĐCV ngày 28/6/2023 giữa Ngân hàng TMCP H2 với bà Cao Thị Trang T1 được xác lập giữa các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; chủ thể hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là Hợp đồng thế chấp số: 03172/HĐTC/2022 ngày 09/5/2022. Với tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số: 2, diện tích 144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp C, Xã L, Huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 844697, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/3/2019 cho bà Cao Thị Trang T1. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng số 1370, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/05/2022 tại Văn phòng C và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An nên phát sinh hiệu lực giữa các bên.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự xác định: Ngày 09/5/2022 và ngày 28/6/2023 bà T1 có vay của Ngân hàng TMCP H2 tổng cộng số tiền 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay: 120 tháng, mục đích vay: vay mua sắm trang thiết bị cá nhân gia đình. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP H2 và bà T1 cùng thống nhất bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng kể từ ngày 29/6/2023 cho đến nay nên phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự và được xem xét làm căn cứ để giải quyết vụ án.

[2.3] Đối với số tiền nợ gốc:

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay số: 03172/2022/HĐCV/RB/3257904 ngày 09/05/2022; Hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ số: 111-00008992.06199/2023/HĐCV ngày 28/6/2023 giữa Ngân hàng TMCP H2 với bà Cao Thị Trang T1 cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngân hàng H2 đã giải ngân số vốn 1.300.000.000 đồng cho bà T1. Trong quá trình vay vốn, bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay nên Ngân hàng TMCP H2 khởi kiện. Hiện tại, bà T1 còn nợ Ngân hàng H2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/4/2025 là: 1.433.585.394 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.109.333.338 đồng, nợ lãi 254.538.814 đồng, lãi quá hạn 69.713.242 đồng. Do đó, việc Ngân hàng TMCP H2 yêu cầu bà T1 trả toàn bộ số tiền vốn và lãi nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Bà T1 yêu cầu sẽ thanh toán toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng theo phương thức trả mỗi tháng 12.000.000 đồng (trong thời hạn 01 năm của năm 2025); khi hết 01 năm bà sẽ trả nhiều hơn nhưng cũng tùy theo khả năng của gia đình bà. Xét thấy, yêu cầu của bà T1 không được người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP H2 đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số: 2, diện tích 144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp C, Xã L, Huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 844697, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/3/2019 cho bà Cao Thị Trang T1. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng số 1370, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/05/2022 tại Văn phòng C và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An thì hợp đồng thế chấp đã được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt bởi những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của Cơ quan công chứng và đã đăng ký giao dịch đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, trường hợp bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, căn cứ theo quy định tại Điều 299, 317, 320, 323 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, Ngân hàng TMCP H2 được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thu hồi nợ cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thế chấp.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 và Điều 169 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bà Cao Thị Trang T1 phải chịu 1.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, do Ngân hàng TMCP H2 đã tạm nộp số tiền này nên bà T1 có trách nhiệm nộp để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP H2.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với nhận định như trên của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí:

Bà Cao Thị Trang T1 có nghĩa vụ chịu 55.007.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP H2.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 292, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP H2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn bà Cao Thị Trang T1.

1.1. Buộc bà Cao Thị Trang T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền là 1.433.585.394 đồng (một tỷ, bốn trăm ba mươi ba triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: nợ gốc là 1.109.333.338 đồng, nợ lãi 254.538.814 đồng, lãi quá hạn 69.713.242 đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 29/4/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Cao Thị Trang T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên cho đến khi thi hành án xong toàn bộ số tiền này.

1.3. Trong trường hợp bà Cao Thị Trang T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP H2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số: 2, diện tích 144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 844697, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/3/2019 cho bà Cao Thị Trang T1. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng số 1370, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/05/2022 tại Văn phòng C và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An.

Trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng TMCP H2 thì bà T1 còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP H2 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Cao Thị Trang T1 phải chịu 1.400.000 đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần H2.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3] Về án phí:

[3.1] Bà Cao Thị Trang T1 có nghĩa vụ chịu 55.007.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền tạm ứng án phí là 26.117.000 đồng theo biên lai thu số 0012982 ngày 31/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

[4] Về quyền và thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết hợp lệ bản án.

[5] 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Đức;
- THADS huyện Cần Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn.

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

Võ Thị Thanh Nhung