TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 92/2025/DS-ST
Ngày: 27-6-2025
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 BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Minh Đạo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm.

2. Bà Nguyễn Kim Lý.

***- Thư ký phiên tòa*:** ông Nguyễn Thanh Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa*: bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (V); địa chỉ trụ sở: số A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Chấn H, bà Nguyễn Thị T, ông Võ Ngọc T1 - là người đai diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 0179/UQ-CNBD-TCTH ngày 17/12/2024); vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn*:

Ông Vũ Xuân D, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ B, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Mai Thị Bé B, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ B, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/12/2024, quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP C chi nhánh B1 (gọi tắt là ngân hàng) cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B vay vốn theo hợp đồng cho vay số 22920013/2022-HĐCV/NHCT640 ngày 24/01/2022 với số tiền là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng); mục đích vay: nhận quyền sử dụng đất để phục vụ đời sống tại thửa đất số 665, tờ bản đồ 33, địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay: 240 tháng từ 27/01/2022 đến 27/01/2042; lãi suất cho vay: là lãi suất điều chỉnh được xác định theo quy định tại Điều 2 của hợp dồng và theo công thức tại Điều 3 của Điều kiện, Điều khoản chung.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B đã giao kết với ngân hàng hợp đồng bảo đảm số 22920013/2022/HĐBĐ/NHCT640 ngày 25/01/2022 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA946817 (số vào sổ cấp GCN: CS05964) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/3/2021 cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B. Phần đất có diện tích 302,1m^2, thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ 33, địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Thực hiện hợp đồng cho vay, ngân hàng đã giải ngân cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 01, ngày 27/01/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, kể từ ngày 26/02/2024 ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, đến khi khoản vay của ông D, bà B chuyển sang nợ quá hạn, ngân hàng đã gửi các thông báo để làm việc, đề nghị ông D, bà B trả toàn bộ khoản nợ, đồng thời phối hợp với ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm nhưng ông D, bà B không thực hiện.

Do ông D, bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/12/2024 cho ngân hàng là 2.431.658.691 đồng (gồm nợ gốc là 2.236.138.000 đồng, nợ lãi là 194.089.521 đồng, lãi phạt là 1.431.170 đồng); ngoài ra ông D, bà B còn phải thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 18/12/2024 cho đến khi trả hết nợ vay theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã giao kết.

Trường hợp ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B không thanh toán được nợ thì Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 302,1 m^2, thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 946817, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/3/2021 cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B.

Tại bản tự khai ngày 24/02/2025, quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Vũ Xuân D trình bày:

Ngày 24/01/2022, ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B có giao kết hợp đồng cho vay số 22920013/2022-HĐCV/NHCT640 với ngân hàng, số tiền vay là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng); mục đích vay: nhận quyền sử dụng đất để phục vụ đời sống tại thửa đất số 665, tờ bản đồ 33, địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay 240 tháng. Ông Vũ Xuân D thừa nhận tính đến ngày 17/12/2024, ông còn nợ ngân hàng số nợ gốc, nợ lãi là 2.431.658.691 đồng (gồm nợ gốc là 2.236.138.000 đồng, nợ lãi là 194.089.521 đồng, lãi phạt là 1.431.170 đồng).

Do thời điểm hiện tại việc kinh doanh gặp khó khăn nên ông chưa có điều kiện trả nợ cho ngân hàng. Trước yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì ông đồng ý, không có ý kiến gì khác. Trường hợp không thể thanh toán được nợ thì đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 302,1 m^2, thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 946817, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/3/2021 cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B.

Tại bản tự khai ngày 24/02/2025, quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Mai Thị Bé B trình bày:

Ngày 24/01/2022, bà Mai Thị Bé B và ông Vũ Xuân D thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 302,1 m^2, thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 946817, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/3/2021 cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B để vay của ngân hàng số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tại hợp đồng cho vay số 22920013/2022-HĐCV/NHCT640. Bà Mai Thị Bé B thừa nhận tính đến ngày 17/12/2024, bà còn nợ ngân hàng số nợ gốc, nợ lãi là 2.431.658.691 đồng (gồm nợ gốc là 2.236.138.000 đồng, nợ lãi là 194.089.521 đồng, lãi phạt là 1.431.170 đồng). Do thời điểm hiện tại việc kinh doanh gặp khó khăn nên bà chưa có điều kiện trả nợ cho ngân hàng. Trước yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì bà đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ gốc, thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ lãi; cụ thể yêu cầu ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 27/6/2025 là là 2.564.647.696 đồng (gồm nợ gốc là 2.236.138.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 323.479.205 đồng, lãi phạt là 5.030.491 đồng).

Trường hợp ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B không thanh toán được nợ thì ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 302,1 m^2, thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 946817, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/3/2021 cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B.

- Bị đơn ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B có đơn đề nghị vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quá trình xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP C khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho vay với ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B; bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu trả tiền gốc, tiền lãi:

Quá trình tiến hành tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có giao kết hợp đồng cho vay số 22920013/2022-HĐCV/NHCT640 ngày 24/01/2022, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 22920013/2022/HĐBĐ/NHCT640 ngày 25/01/2022; thừa nhận toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi theo như yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Đây được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp thì tính đến ngày 26/02/2024, ông D, bà B đã thanh toán được số tiền nợ gốc là 263.862.000 đồng, còn nợ lại 2.236.138.000 đồng cho đến nay vẫn chưa thanh toán. Do ông D, bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng yêu cầu ông D, bà B phải trả khoản tiền nợ tạm tính đến ngày 27/6/2025 là 2.564.647.696đ (hai tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng); yêu cầu tiếp tục tính lãi quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng cho vay đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ kể từ ngày 28/6/2025. Trong đó số tiền cụ thể bao gồm:

- Nợ gốc là 2.236.138.000đ (hai tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng).

- Nợ lãi quán hạn tính đến ngày 27/6/2025: 323.479.205đ (ba trăm hai mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm lẻ năm đồng).

- Lãi phạt tính đến ngày 27/6/2025: 5.030.491đ (năm triệu không trăm ba mươi nghìn bốn trăm chín mươi mốt đồng).

Do ông D, bà B không thực nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận

nên vi phạm hợp đồng cho vay đã ký. Vì thế yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ gốc và nợ lãi là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 22920013/2022/HĐBĐ/NHCT640 ngày 25/01/2022 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 302,1 m^2, thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 946817, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/3/2021 cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B.

Hợp đồng thế chấp này được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2025 thể hiện phần đất thế chấp có hiện trạng không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Do đó, trường hợp ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký, thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu tại mục [2], Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (hai triệu đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí: do 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 với số tiền là 83.293.000đ (tám mươi ba triệu hai trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 238; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 100, Điều 103 và Điều 107 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ vào Điều 463, Điều 465, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đối với bị đơn ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền (nợ gốc, nợ lãi) tạm tính đến ngày 27/6/2025 là 2.564.647.696đ (hai tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng), trong đó bao gồm: nợ gốc là 2.236.138.000đ (hai tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng), nợ lãi quán hạn là 323.479.205đ (ba trăm hai mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm lẻ năm đồng), nợ lãi phạt là 5.030.491đ (năm triệu không trăm ba mươi nghìn bốn trăm chín mươi mốt đồng).

Kể từ ngày 28/6/2025, ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B 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 đã ký kết với Ngân hàng TMCP C cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 302,1 m^2, thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số số DA946817 (số vào sổ cấp GCN: CS05964) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/3/2021 cho ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B để thu hồi nợ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B phải liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền 40.316.587đ (bốn mươi triệu ba trăm mười sáu nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phíu, lệ phí tòa án số 0009980 ngày 05/02/2025.

Buộc ông Vũ Xuân D, bà Mai Thị Bé B liên đới chịu 83.293.000đ (tám mươi ba triệu hai trăm chín mươi ba nghìn đồng)án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

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, 7a, 7b 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 Bình Dương;
- VKSND TP. Bến Cát;
- Chi cục THADS Tp. Bến Cát;

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

- Các đương sự;

- Cổng Thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);

- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Minh Đạo