TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày: 26/01/2024
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-TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Triều Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Chánh.

2. Bà Thiều Thị Phi Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai *tham gia phiên tòa:* Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 716/2022/TLST-DS ngày 09/11/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ngân hàng Thương mại cổ phần (viết tắc TMCP) đầu tư và phát triển Việt Nam.

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoài Giang- Giám đốc phòng giao dịch Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai (Giấy ủy quyền lại số 004/BIDV.BHO-QLNB lập ngày 10/01/2024).

- **Bị đơn**: Ông Huỳnh Thanh Sang, sinh năm 1979 và bà Ngô Thị Thu Hương, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Tổ 16, khu phố 3A, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không hòa giải được, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 25 tháng 06 năm 2020, bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang ký Hợp đồng tín dụng số 164/2020/14041427/HĐTD vay vốn Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa.

+ Số tiền vay: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng).

+ Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Thời hạn vay: 240 tháng

+ Lãi suất vay:

- Áp dụng lãi suất vay 9.5%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên.

- Sau 12 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu, áp dụng lãi suất bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau VNĐ kỳ hạn 24 tháng niêm yết tại BIDV Biên Hòa cộng (+) 4.5%/năm.

- Từ ngày 01/07/2021 trở đi áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/07 hàng năm theo nguyên tắc bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 24 tháng niêm yết tại BIDV Biên Hoà cộng (+) 4.5%/năm, tối thiểu bằng lãi suất cho vay kỳ đầu của cùng loại vay, thời hạn vay tại thời điểm điều chỉnh, không vượt quá lãi suất tối đa theo quy định của BIDV (nếu có) tại thời điểm điều chỉnh, khách và ngân hàng không phải ký kết văn bản nào khác.

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Đối với nợ lãi quá hạn, phí phạt chậm trả lãi áp dụng theo quy định của ngân hàng trong từng thời kỳ mà không cần báo trước cho bên vay.

- Vào ngày 26/06/2020, bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang đã ký giấy nhận nợ và Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền: 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng) cho khách hàng.

Khoản vay đã quá hạn kể từ ngày 25/04/2021, tới thời điểm hiện tại thì bà **Ngô Thị Thu Hương** và ông **Huỳnh Thanh Sang** chỉ mới thực hiện trả được 675.000.000 đồng tiền gốc và 1.258.558.048 đồng tiền lãi, phần nợ còn lại vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng mặc dù ngân hàng đã đến nhà đôn đốc và làm việc nhiều lần.

Theo Hợp đồng tín dụng thì bà **Ngô Thị Thu Hương** và ông **Huỳnh Thanh Sang** còn nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/01/2024 là: **22.447.774.228** đồng (Bằng chữ: *Hai mươi hai tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi tám đồng*). Cụ thể:

- Nợ gốc: 17.325.000.000 đồng

- Nợ lãi: 5.117.637.755 đồng. Trong đó:

+ Nợ lãi trong hạn: 4.940.503.561 đồng

+ Nợ lãi quá hạn: 177.134.194 đồng

Toàn bộ số tiền vay tại Hợp đồng tín dụng nêu trên được đảm bảo bằng tài sản của bà **Ngô Thị Thu Hương** *và ông* **Huỳnh Thanh Sang**. *Cụ thể:*

- *Vào ngày 29 tháng 06 năm 2020,* bà **Ngô Thị Thu Hương** và ông **Huỳnh Thanh Sang** đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2020/14041427/HĐBĐ thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện bảo đảm nghĩa vụ hoàn trả khoản vay nêu trên. Chi tiết về tài sản thế chấp:

- Địa chỉ tài sản thế chấp: Tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.342,4 m^2 đất thuộc thửa số 182 tờ bản đố số 90 phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV336357 số vào sổ cấp GCN CS20467 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 05 năm 2020.

-Theo biên bản định giá ngày 29/06/2020 do Ngân hàng thực hiện thì tài sản định giá là: 22.540.000.000 đồng.

* Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà **Ngô Thị Thu Hương** và ông **Huỳnh Thanh Sang** phải thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền tính đến ngày 26/01/2024 là: **22.447.774.228** đồng (*Hai mươi hai tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi tám đồng),* Cụ thể:

- Nợ gốc: 17.325.000.000 đồng

- Nợ lãi: 5.122.774.228 đồng. Trong đó:

+ Nợ lãi trong hạn: 4.945.297.602 đồng

+ Nợ lãi quá hạn: 177.476.626 đồng

Ngoài ra, bà **Ngô Thị Thu Hương** và ông **Huỳnh Thanh Sang** phải trả nợ lãi và lãi chậm trả phát sinh tiếp theo sau đó cho đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng.

- Đồng thời yêu cầu tòa án tuyên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2020/14041427/HĐBĐ ngày 29/06/2020 đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trong trường hợp bà **Ngô Thị Thu Hương** và ông **Huỳnh Thanh Sang** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

* Bị đơn bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang vắng mặt tất cả các buổi làm việc nên không có lời trình bày.

*** Ý kiến của kiểm sát viên:**

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

+ Về ý kiến giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam. Buộc bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là: 22.447.774.228 đồng (*Hai mươi hai tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi tám đồng).*

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn là bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang cư trú tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ pháp luật được xác định "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tống đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Hương, ông Sang nhưng các đương sự cố tình không có mặt để tham gia các buổi làm việc cũng như tại phiên Tòa xét xử. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

3.1. Về yêu cầu trả tiền gốc: Căn cứ hợp đồng tín dụng số 164/2020/14041427/HĐTD ngày 25/6/2020 giữa bà Ngô Thị Thu Hương, ông Huỳnh Thanh Sang đã ký kết với Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam vay số tiền 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng). Tính đến ngày xét xử thì bà **Ngô Thị Thu Hương** và ông **Huỳnh Thanh Sang** chỉ mới thực hiện trả được 675.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng) tiền gốc và 1.258.558.048 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi tám triệu năm trăm năm mươi tám nghìn không trăm bốn mươi tám đồng) tiền lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày 26/01/2024 số tiền gốc bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang còn nợ lại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam là 17.325.000.000 đồng (mười bảy tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) nên cần buộc bà Hương và ông Sang phải có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc còn lại cho Ngân hàng.

3.2. Về yêu cầu trả tiền lãi: Theo hợp đồng ký kết giữa các bên tính đến ngày 26/01/2024 thì tổng số tiền lãi còn lại bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang phải thanh toán cho Ngân hàng là 5.122.774.228 đồng (Năm tỷ một trăm hai mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi tám đồng), trong đó:

+ Nợ lãi trong hạn: 4.945.297.602 đồng (bốn tỷ chín trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn sáu trăm lẻ hai đồng).

+ Nợ lãi quá hạn: 177.476.626 đồng (một trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm hai mươi sáu đồng).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91 Luật tổ chức tín dụng cần buộc bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang có nghĩa vụ trả tổng số tiền 22.447.774.228 đồng (*Hai mươi hai tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi tám đồng)* cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

Và tiếp tục trả tiền nợ lãi phát sinh trên số tiền mà bà Hương và ông Sang phải có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng kể từ ngày tiếp theo (27/01/2024) cho đến khi trả trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng đã ký giữa các bên.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp: *Ngày 29 tháng 06 năm 2020*, bà **Ngô Thị Thu Hương** và ông **Huỳnh Thanh Sang** đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2020/14041427/HĐBĐ thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.342,4 m^2 đất thuộc thửa số 182 tờ bản đồ số 90 phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV336357 số vào sổ cấp GCN CS20467 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 05 năm 2020. Việc ký hợp đồng thế chấp của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện và đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà Hương và ông Sang không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền 22.447.774.228 đồng (*Hai mươi hai tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi tám đồng)* thì tài sản thế chấp nêu trên dùng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

[5] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh sang phải thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 182 tờ bản đồ số 90 phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

[6] Về án phí dân sự có giá ngạch: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Từ 4.000.000.000 đ (bốn tỷ đồng) trở lên thì mức án phí cụ thể như sau: 112.000.000 + 0,1% của số tiền vượt quá 04 tỷ (22.447.774.228đ-4.000.000.000đ)=18.447.774.228đ.

* 112.000.000 + 0,1% (18.447.774.228đ)=130.447.778đ.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang phải có nghĩa vụ liên đới nộp 130.447.778đ (một trăm ba mươi triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn bảy trăm bảy mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 63.944.817đ (sáu mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm mười bảy đồng) cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam theo biên lai thu số 0004817 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[7] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91; Điều 157; Điều 158; Điều 227; 228 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 463; Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

Buộc bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang có nghĩa vụ liên đới trả tổng số tiền 22.447.774.228 đồng (*Hai mươi hai tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi tám đồng)* cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, cụ thể:

- Nợ gốc: 17.325.000.000 đ (mười bảy tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Nợ lãi: 5.122.774.228 đ (năm tỷ một trăm hai mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi tám đồng). Trong đó:

+ Nợ lãi trong hạn: 4.945.297.602 đ (bốn tỷ chín trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn sáu trăm lẻ hai đồng).

+ Nợ lãi quá hạn: 177.476.626 đ (một trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm bảy sáu ngàn sáu trăm hai mươi sáu đồng).

Và tiếp tục trả tiền nợ lãi phát sinh trên số tiền mà bà Hương và ông Sang phải có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng kể từ ngày tiếp theo (27/01/2024) cho đến khi trả trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng đã ký giữa các bên.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dùng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.342,4 m^2 đất thuộc thửa số 182 tờ bản đồ số 90 phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CV336357 số vào sổ cấp GCN CS20467 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 05 năm 2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2020/14041427/HĐBĐ ngày 29/6/2020 dùng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang phải thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự có giá ngạch: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

- Buộc bà Ngô Thị Thu Hương và ông Huỳnh Thanh Sang phải có nghĩa vụ liên đới nộp 130.447.778đ (một trăm ba mươi triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn bảy trăm bảy mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 63.944.817đ (sáu mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm mười bảy đồng) cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam theo biên lai thu số 0004817 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của 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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. Biên Hòa (02);
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa (01);
- Các đương sự (4);
- Lưu HS-VP(03).

Nguyễn Triều Châu