TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI
Bản án số: 52/2025/DS-ST
Ngày: 04/6/2025.
"V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa bà Nguyễn Thị Ngà;
- Các Hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Bá Lý và bà Lê Thị Toan.
- Thư ký phiên tòa bà Lê Thị Nhớ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai
- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Pleiku tham gia phiên tòa bà Phạm Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại: Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Pleiku xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 484/2024/TLST-DS, ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 58/2025/QĐST-DS ngày 16/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (viết tắt: B). Địa chỉ: T, A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng Giám Đốc.

Người được ủy quyền ông Đặng Văn Q – Người đứng đầu Chi nhánh N1 - Ngân hàng TMCP Đ đại diện theo Quyết định số 3828/QĐ-BIDV ngày 01/7/2024 về việc uỷ quyền tham gia tố tụng. Địa chỉ: A T, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người được ủy quyền lại ông Nguyễn Hữu T – Chức vụ: Chuyên Viên phòng khách hàng 3 thuộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Địa chỉ: A T, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số: 1912/QĐ-BIDV.NGL ngày 26/11/2024).

- Bị đơn bà Lê Thị H – sinh năm 1982; địa chỉ: 5 P, tổ F, phường T, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn có mặt; bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu T là người đại diện theo ủy quyền của

nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6605029/HĐTD ngày 30/12/2020, B đã ký hợp đồng tín dụng cho bà Lê Thị H vay tổng số tiền gốc là 1.600.000.000đ (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm triệu đồng), mục đích vay để kinh doanh hàng tạp hoá, thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất 8%/ năm và được cố định đến ngày 31/5/2021, từ ngày 01/6/2021 trở đi lãi suất cho vay xác định bằng lãi suất tiết kiệm khách hàng cá nhân 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) phí Ngân hàng là 3,3%/năm.

Để bảo đảm cho khoản nợ vay nói trên bà Lê Thị H đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/6465094/HĐBĐ ngày 16/10/2019 gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ F (trước đây là tổ A), phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 155 (số cũ 148), tờ bản đồ số 63, diện tích 330m^2, đất trồng cây lâu năm sử dụng đến năm 2050, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 760375 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Trịnh Thị T1 ngày 21/8/2019, đến ngày 15/10/2019 được chỉnh lý sang tên bà Lê Thị H. Hợp đồng này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Từ ngày vay đến kỳ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, B đã nhiều lần mời bà Lê Thị H đến làm việc đề nghị thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B nhưng không đạt kết quả. Bà Lê Thị H có biểu hiện chây ỳ, kéo dài thời gian và thiếu thiện chí trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, dẫn đến vi phạm thời hạn nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết trong hợp đồng.

Nay BIDV yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bị đơn bà Lê Thị H thanh toán toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 03/6/2025 là tổng số tiền: 2.324.495.525đ *(Bằng chữ: hai tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi lăm đồng)* (trong đó nợ gốc: 1.600.000.000 đồng, lãi vay trong hạn + lãi quá hạn: 724.495.525 đồng) và buộc bị đơn phải tiếp tục trả lãi vay phát sinh từ ngày 04/6/2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh N1).

2. Trường hợp bị đơn bà Lê Thị H không thanh toán được nợ, thì B có quyền đề nghị phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/6465094/HĐBĐ ngày 16/10/2019 để thu hồi nợ cho B. Nếu tài sản bảo đảm khi phát mại mà không đủ trả nợ cho B thì bị đơn bà Lê Thị H phải dùng các tài sản khác để thực hiện nghĩa vụ nêu trên.

Về án phí và chi phí tố tụng, đề nghị bị đơn bà Lê Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả số tiền chi phí xem xét thẩm định cho nguyên đơn đã nộp tạm ứng theo quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn bà Lê Thị H trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh theo địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp, thì xác định bị đơn có đăng ký thường trú tại địa chỉ 5 P, tổ F, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nhưng hiện tại bà Lê Thị H thường xuyên vắng mặt tại địa phương, bà H đi đâu làm gì thì địa phương

không nắm rõ vì không thấy bà H hay gia đình báo cáo với địa phương. Để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nhưng bà H không đến Toà án làm việc, nên không có lời khai trình bày tại hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, bị đơn có nơi cư trú tại thành phố P, vì vậy Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền xét xử theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1] Về quyền khởi kiện, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (Thông qua Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh N1) có ký Hợp đồng tín dụng số: 01/2020/6605029/HĐTD ngày 30/12/2020, cho bà Lê Thị H vay tổng số tiền gốc là 1.600.000.000đ (Bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm triệu đồng) thời hạn vay là 11 tháng. Như vậy tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng. Đơn khởi kiện của nguyên đơn được làm đúng theo quy định về hình thức và tranh chấp; bị đơn cư trú tại thành phố P, nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* là đúng theo quy định tại các Điều 26 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6605029/HĐTD ngày 30/12/2020 được ký kết giữa bà Lê Thị H với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh N1 là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Lê Thị H không trả đầy đủ tiền lãi suất và nợ gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay; tính đến hết ngày 03/6/2025 bà Lê Thị H còn nợ B, tổng số tiền: 2.324.495.525đ *(Bằng chữ: hai tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi lăm đồng)* (trong đó nợ gốc: 1.600.000.000 đồng, lãi vay trong hạn + lãi quá hạn: 724.495.525 đồng) vì vậy, B khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị H phải trả nợ gốc và lãi là có căn cứ cần chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/6465094/HĐBĐ ngày 16/10/2019 được ký kết giữa bà Lê Thị H với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, cụ thể tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ F (trước đây là tổ A), phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 155 (số cũ 148), tờ bản đồ số 63, diện tích 330m^2, đất trồng cây lâu năm sử dụng đến năm 2050, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 760375 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Trịnh Thị T1 ngày 21/8/2019, đến ngày 15/10/2019 được chỉnh lý sang tên bà Lê Thị H. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản do sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và Hợp đồng thế chấp bất động sản đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, nên hợp đồng thế chấp bất động sản có hiệu lực.

Căn cứ vào Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự, ngày 02 tháng 4 năm 2025, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định: Tại thời điểm Hội đồng xem xét thẩm định thì không phát sinh việc tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại gì liên quan đến thửa đất, diện tích đất cũng không bị chồng lấn nhau.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi ký kết các hợp đồng với B, bị đơn bà Lê Thị H không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình, đã vi phạm hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên B khởi kiện và yêu cầu xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ cần chấp nhận. Cần buộc bà Lê Thị H phải thanh toán cho B tổng số tiền: 2.324.495.525đ *(Bằng chữ: hai tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi lăm đồng)* (trong đó nợ gốc: 1.600.000.000 đồng, lãi vay trong hạn + lãi quá hạn: 724.495.525 đồng). Tiếp tục tính tiền lãi phát sinh từ ngày 04/6/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6605029/HĐTD ngày 30/12/2020 cho đến ngày bị đơn bà Lê Thị H trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn bà Lê Thị H không thanh toán nợ cho B, thì B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/6465094/HĐBĐ ngày 16/10/2019 được ký kết giữa bà Lê Thị H với Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh N1, để thu hồi nợ cho B. Nếu tài sản bảo đảm khi phát mại mà không đủ trả nợ cho B thì bà Lê Thị H phải dùng các tài sản khác để thực hiện nghĩa vụ nêu trên.

[3] Về án phí dân sự: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 78.489.911đ *(Bằng chữ: bảy mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm mười một đồng)* để sung công. Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 9.901.319 đồng *(Bằng chữ: chín triệu chín trăm lẻ một nghìn ba trăm mười chín đồng)*, bị đơn phải chịu khoản chi phí này, (nguyên đơn đã tạm ứng nộp đủ). Vì vậy buộc bị đơn phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26; Điều 39; Điều 91, khoản 2 Điều 92, 94, 95, 147, 156, 157, 158 và khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 *(Qui định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án);*

- Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323 của Bộ luật dân sự năm 2015; Luật tổ chức tín dụng năm 2010 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2017;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

[2]. Buộc bị đơn bà Lê Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh N1) số tiền vay nợ gốc và tiền lãi suất tạm tính đến hết ngày 03/6/2025, tổng số tiền: 2.324.495.525đ *(Bằng chữ: hai tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi lăm đồng)* (trong đó nợ gốc: 1.600.000.000 đồng, lãi vay trong hạn + lãi quá hạn: 724.495.525 đồng).

Tiếp tục tính tiền lãi phát sinh từ ngày 04/6/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/6605029/HĐTD ngày 30/12/2020 cho đến ngày bị đơn bà Lê Thị H trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn bà Lê Thị H không thanh toán nợ cho B, thì B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/6465094/HĐBĐ ngày 16/10/2019 được ký kết giữa bà Lê Thị H với Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh N1, để thu hồi nợ cho B. Nếu tài sản bảo đảm khi phát mại mà không đủ trả nợ cho B thì bà Lê Thị H phải dùng các tài sản khác để thực hiện nghĩa vụ nêu trên.

[3] Về án phí dân sự: Buộc bị đơn bà Lê Thị H 78.489.911đ *(Bằng chữ: bảy mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm mười một đồng)* để sung công.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh N1) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 38.350.762 đồng *(Bằng chữ: ba mươi tám triệu ba trăm năm mươi nghìn bảy trăm sáu hai đồng)* theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số: 000399 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

[4]. Buộc bị đơn bà Lê Thị H phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N1, số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 9.901.319 đồng *(Bằng chữ: chín triệu chín trăm lẻ một nghìn ba trăm mười chín đồng).* Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết

định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[5]. Quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh N1) có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày tuyên án (04/6/2025). Bị đơn vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

[6]. Trường hợp bản án 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; Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Tp Pleiku;
- Chi cục T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Ngà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Tp Pleiku;
- Chi cục THADS Tp Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Ngà