

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **10/2025/DS-ST**
Ngày: 07-7-2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Tam;

Bà Vương Thị Khánh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Phương Anh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trương Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 1239/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1679/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần S..**

Địa chỉ: Số G, phố T, phường T, Quận H, thành phố Hà Nội (nay là Phường C, Thành phố Hà Nội)

Đại diện theo pháp luật: Bà **Ngô Thu H-** Chức vụ: Tổng Giám Đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Trần Quốc T**– Giám Đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần S., chi nhánh Đồng Nai. (*Theo văn bản uỷ quyền số 406.1/2023/VBUQ-SHB ngày 19/07/2023*).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Quốc T:

Ông **Phan Hoàng T1**, sinh năm 1987 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: 1, Nguyễn Ái Q, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai)(*Giấy uỷ quyền số 456/UQ/SHB-GĐ ngày 20/11/2024*)

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 2, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

2. Bà **Lê Thị H1**, sinh năm 1984;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: E, khu phố 5A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Nơi ở: Số S, tổ 6, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Lê Cao T2**, sinh năm 1970;

2. Cụ **Đậu Thị T3**, sinh năm: 1941.

3. Cụ **Lê Tiến H2**, sinh năm: 1940.

Cùng địa chỉ: Số E, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

4. Bà **Nguyễn Thị T4**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số E, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

5. Ông **Nguyễn Quốc H3**, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Số E480, khu phố 5A, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).

(Ông T1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Strinch bày:

Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị H1 có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (sau đây viết tắt là Ngân hàng). Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021 và Khế ước nhận nợ số 01-215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 11/06/2021. Số tiền cho vay: 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng); Thời hạn cho vay: 180 tháng, kể từ ngày 12/06/2021 đến ngày 11/06/2036; Mục đích vay: Bổ sung vốn mua đất. Lãi suất cho vay 9,4%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên là sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh đầu tiên và các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn vay 180 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,9%/năm; Lãi chậm trả lãi: 50% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm trên số lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

- Hình thức trả nợ: Trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 25, ngày trả lãi đầu tiên 25/07/2021. Trả nợ gốc đều vào ngày 25 hàng tháng với số tiền 38.889.000 đồng, số còn lại trả cuối kỳ. Ngày trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25/07/2021. Lịch

trả nợ được điều chỉnh lại theo Phụ lục khế ước nhận nợ số 01/01-215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 02/10/2021.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 126, diện tích 441,3 m², tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801052, số vào sổ cấp GCN: CS 07493 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/01/2019 cho ông Lê Cao T2. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 215/2021/HĐTC-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021 giữa Bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, Chi nhánh Đồng Nai, Phòng giao dịch T, bên thế chấp ông Lê Cao T2 và bên được bảo đảm ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1.

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã giải ngân 7.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 theo Khế ước nhận nợ số 01-215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB. 130404 ngày 11/06/2021. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 thường xuyên vi phạm nghĩa trả nợ kể từ ngày 26/03/2024, khoản nợ bị chuyển quá hạn từ ngày 27/7/2024.

Kể từ ngày vay cho đến hết ngày 05/03/2025 (ngày trả nợ gần nhất), ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 đã trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần S với tổng số tiền là 3.957.872.601 đồng. Cụ thể tiền gốc: 1.438.894.000 đồng, lãi trong hạn 2.210.363.822 đồng, phí 23.059.779 đồng, lãi quá hạn từ 27/07/2024 đến ngày 05/03/2025: 285.555.000 đồng.

Hiện ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tạm tính đến hết ngày 07/7/2025 tổng số tiền là 6.496.758.488 đồng (sáu tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm tám mươi tám đồng), cụ thể như sau: Nợ gốc là 5.561.106.000 đồng, Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 26/07/2024 là 294.635.658 đồng, Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 26/07/2024: 3.536.338 đồng, Nợ lãi quá hạn từ 27/07/2024 đến hết 07/7/2025 là 637.480.492 đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đồng thời đề nghị ông Lê Cao T2 phối hợp xử lý tài sản bảo đảm để Ngân hàng thu hồi nợ, nhưng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 và ông Lê Cao T2 đều không thực hiện, trốn tránh không làm việc với Ngân hàng. Việc làm trên của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 và ông Lê Cao T2 đã gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. kính đề nghị Quý Tòa giải quyết những nội dung sau.

1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm tính đến hết ngày 07/7/2025 với tổng số tiền là 6.496.758.488 đồng (sáu tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm tám mươi tám đồng), cụ thể như sau: Nợ gốc là 5.561.106.000

đồng, Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 26/07/2024 là 294.635.658 đồng, Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 26/07/2024: 3.536.338 đồng, Nợ lãi quá hạn từ 27/07/2024 đến hết 07/7/2025 là 637.480.492 đồng.

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục buộc ông Đ, bà H1 phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021, kể từ ngày 08/7/2025 cho đến ngày ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

3. Trường hợp ông Đ, bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 126, diện tích 441,3 m², tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801052, số vào sổ cấp GCN: CS 07493 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/01/2019 cho ông Lê Cao T2. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 215/2021/HĐTC-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, bên thế chấp ông Lê Cao T2 và bên được bảo đảm ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn ông Đ, bà H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

4. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí công bố trên phương tiện thông tin đại chúng và án phí theo quy định.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Cao T2, cụ Đậu Thị T3, cụ Lê Tiến H2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Quốc H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có lời khai tại Tòa án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm tính đến hết ngày 07/7/2025 với tổng số tiền là 6.496.758.488

đồng (sáu tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm tám mươi tám đồng), cụ thể như sau: Nợ gốc là 5.561.106.000 đồng, Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 26/07/2024 là 294.635.658 đồng, Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 26/07/2024: 3.536.338 đồng, Nợ lãi quá hạn từ 27/07/2024 đến hết 07/7/2025 là 637.480.492 đồng.

Buộc ông Đ, bà H1 phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021, kể từ ngày 08/7/2025 cho đến ngày ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Trường hợp, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ vay.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa hai bên. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 là bị đơn, ông Lê Cao T2, cụ Đậu Thị T3, cụ Lê Tiến H2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Quốc H3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Căn cứ khoản 3, 14, 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tại biên bản xác minh ngày 12/3/2025, công an phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa cung cấp thông tin, bà Lê Thị H1 hiện đang sinh sống tại Số S, tổ 6, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).; Tại phiếu xác minh ngày 12/3/2025, Công an phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 277/5, khu phố 12A, phường Tân Mai (khu phố 7, phường Tân Tiến cũ), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nhưng thực tế ông Đ không sinh sống tại

địa chỉ trên. Ông Đ rời đi khỏi địa phương thời gian nào thì địa phương không nắm rõ. Tại Hợp đồng tín dụng số 215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/6/2021, ông Đ cung cấp địa chỉ của mình tại khu phố 7, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Việc ông Đ thay đổi địa chỉ mà không báo cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội biết, được coi là cố tình giấu địa chỉ theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6, Nghị quyết 01/2017 ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Tòa án giải quyết theo thủ tục chung. Căn cứ theo điểm a, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai .

[1.3] Về việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Cao T2, cụ Đậu Thị T3, cụ Lê Tiến H2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Quốc H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm a, b khoản 1 điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Syêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền vay tính đến ngày 07/7/2025 là 6.496.758.488 đồng (sáu tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm tám mươi tám đồng), cụ thể như sau: Nợ gốc là 5.561.106.000 đồng, Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 26/07/2024 là 294.635.658 đồng, Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 26/07/2024: 3.536.338 đồng, Nợ lãi quá hạn từ 27/07/2024 đến hết 07/7/2025 là 637.480.492 đồng.

[2.1] Về yêu cầu nợ gốc: Xét Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021 và Khế ước nhận nợ số 01-215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 11/06/2021 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Svà ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1, nhận thấy: Ngày 11/6/2021 ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng); Thời hạn cho vay: 180 tháng, kể từ ngày 12/06/2021 đến ngày 11/06/2036; Mục đích vay: Bổ sung vốn mua đất.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng kể từ ngày 26/03/2024, do đó khoản nợ bị chuyển quá hạn từ ngày 27/7/2024.

Kể từ ngày vay cho đến hết ngày 05/03/2025 (ngày trả nợ gần nhất), ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 đã trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Svới tổng số tiền là 3.957.872.601 đồng. Cụ thể tiền gốc: 1.438.894.000 đồng, lãi trong hạn 2.210.363.822 đồng, phí 23.059.779 đồng, lãi quá hạn từ 27/07/2024 đến ngày 05/03/2025: 285.555.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Đ, bà H1 đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông bà vắng mặt không có lý do, không có ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy xem như ông Đ, bà H1 đã từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Tại Điều 8.2 hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc từ chối giải ngân, chấm dứt cho vay, Thu hồi nợ trước hạn: “Bên A có quyền, từ chối giải ngân, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay theo hợp đồng này khi xảy ra một trong các trường hợp sau: 8.2.1 Bên B và (hoặc) Bên bảo đảm (nếu có) vi phạm một trong các thỏa thuận, cam kết, nghĩa vụ tại hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm hay bất cứ thỏa thuận, cam kết nào khác với bên A...”.

Xét thấy, ông Đ, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa hai bên, do đó khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 27/7/2024. Ngân hàng đã yêu cầu ông Đ, bà H1 thanh toán nợ nhưng ông bà không thanh toán là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của các bên và theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự. Do đó, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sbuộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải thanh toán số nợ gốc còn lại theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021 và Khế ước nhận nợ số 01-215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 11/06/2021 là 5.561.106.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu về tiền lãi:

Tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021 và Khế ước nhận nợ số 01-215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 11/06/2021 các bên thỏa thuận: Lãi suất cho vay 9,4%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên là sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh đầu tiên và các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn vay 180 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,9%/năm; Lãi chậm trả lãi: 50% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm trên số lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

Theo Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: *1. Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất. 2. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy*

định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất. Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định: Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật. Xét thấy, việc thỏa thuận lãi của các bên là tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải thanh toán số tiền lãi tính đến ngày ngày 07/7/2025 là Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 26/07/2024 là 294.635.658 đồng, Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 26/07/2024: 3.536.338 đồng, Nợ lãi quá hạn từ 27/07/2024 đến hết 07/7/2025 là 637.480.492 đồng, và yêu cầu ông Đ, bà H1 tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 08/7/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 215/2021/HDTDTDH-CN/SHB 130404 ngày 08/06/2021 các bên thỏa thuận Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên vay là: Bất động sản tại thửa 17, tờ bản đồ số 126, diện tích 441,3 m², tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CQ801052, số vào sổ cấp GCN: CS07493, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai, cấp ngày 18/01/2019 cho ông Lê Cao T2. Chi tiết về việc bảo đảm được thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp số 215/2021/HĐTC-CN/SHB.130404 ngày 08/6/2021 ký giữa Bên A, Bên B và Bên thứ 3 là ông Nguyễn Văn Đ – bà Lê Thị H1. Tại Điều 2 hợp đồng thế chấp số 215/2021/HĐTC-CN/SHB.130404 ngày 08/6/2021 các bên thỏa thuận về nghĩa vụ bảo đảm: *Bên B đồng ý thế chấp các tài sản nêu trên để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán và trả toàn bộ các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, chi phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các khoản phải trả, nghĩa vụ tài chính khác của Bên C đối với bên A (sau đây gọi là “Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm”) phát sinh theo các hợp đồng tín dụng với SHB, bao gồm nhưng không giới hạn giao dịch cho vay, cấp bảo lãnh, chiết khấu, đầu tư trái phiếu, cam kết phát hành dưới hình thức thư tín dụng chứng từ (L/C),... và các hợp đồng, văn bản cam kết khác của Bên C với Bên A (sau đây gọi chung là “Hợp đồng Cấp Tín Dụng”, cụ thể: 2.1.1. Hợp đồng tín dụng số 215/2021/HDTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/6/2021 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này (nếu có)...”.*

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nhận thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 17, tờ bản đồ số 126, diện tích 441,3 m², tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801052 ngày 18/01/2019 cho ông Lê Cao T2. Ông Lê Cao T2 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản trên cho hợp đồng vay giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị H1 bà với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số 215/2021/HĐTC-CN/SHB.130404 ngày 08/6/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm số 002231.TC.005 ngày 09/6/2021. Hiện nay, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 12x36m do ông Lê Cao T2 và cha mẹ ông Thành là cụ Lê Tiến H2, cụ Đậu Thị T3 quản lý sử dụng; phía trước bên phải của thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 4.5x7 do ông Nguyễn Quốc H3 thuê của ông Thành làm tiệm cắt tóc; phía trước bên trái của thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 4.5x7 do bà Nguyễn Thị T4 thuê của ông Thành làm tiệm cắt tóc; tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với khi thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và ông Lê Cao T2 là tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định: *Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật này.* Khoản 2 Điều 299 Bộ luật dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là khi: *Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận.* Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về việc trường hợp ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 17, tờ bản đồ số 126, diện tích 441,3 m², tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801052 ngày 18/01/2019 cho ông Lê Cao T2 là có cơ sở chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Đ, bà H1 đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng, nên buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.496.758 đồng (112.000.000 đồng x 0.1% x 2.496.758.488 đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39, 68, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 299, 320, 324, 357 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 7, 8, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Áp dụng Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tính đến ngày 07/7/2025 là 6.496.758.488 đồng (sáu tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm tám mươi tám đồng), cụ thể như sau: Nợ gốc là 5.561.106.000 đồng, Nợ lãi trong hạn tính đến hết ngày 26/07/2024 là 294.635.658 đồng, Nợ lãi chậm trả tính đến hết ngày 26/07/2024: 3.536.338 đồng, Nợ lãi quá hạn từ 27/07/2024 đến hết 07/7/2025 là 637.480.492 đồng.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 08/7/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 08/06/2021 và Khế ước nhận nợ số 01-215/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.130404 ngày 11/06/2021.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa 17, tờ bản đồ số 126, diện tích 441,3 m², tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 801052

ngày 18/01/2019 cho ông Lê Cao T2.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Đ, bà H1 đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Số tiền này Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã đóng tạm ứng, nên buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 có trách nhiệm hoàn trả lại số trên cho Ngân hàng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 phải chịu 114.496.758 đồng (Một trăm mười bốn triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. số tiền 57.043.000 đồng (Năm mươi bảy triệu không trăm bốn mươi ba ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005063 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị H1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Nhân