TÒA ÁN NHÂN DÂN
**THÀNH PHỐ GÒ CÔNG**
TỈNH TIỀN GIANG

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

- Bản án số: **263**/2024/DS-ST
- Ngày 12 tháng 8 năm 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 GÒ CÔNG TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Bích Liễu**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Phạm Danh Hiếu**
2. Ông **Trần Văn Lời**

*Thư ký phiên tòa*: Ông **Nguyễn Huỳnh Thanh Tùng** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Gò Công - Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 về: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:140/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số:171/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**-** *Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP S G – H N(SHB)**

Trụ sở: 77 Tr H Đ, Phường TrH Đ, quận H k, Thành phố H N.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Ngô Thu H** – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn Q** – Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách Chi nhánh SHB Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 224A N K Kh Ngh, Phường 7, thành phố M Th, tỉnh TG.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông **Châu Thanh T** – Chuyên viên bán nợ và TSBĐ nợ (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Lê Thanh Tr**, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 06, Khu phố 3, Phường 1, thành phố G C, tỉnh T G.

**NỘI DUNG VỤ ÁN :**

** Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP S G – H N và trong quá trình tố tụng đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Lê Thanh Tr có vay ngân hàng TMCP S G – H N chi nhánh Tiền Giang các khoản vay như sau:

**1.1/ Khoản vay 1:**

***a. Hợp đồng tín dụng***

Ông Lê Thanh Tr có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội Chi nhánh Tiền Giang (SHB Chi nhánh Tiền Giang) có ký kết Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 028/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 06/10/2021 cùng các phụ lục kèm theo và Khế ước nhận nợ số 01-028/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 07/10/2021 với nội dung sau:

- Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bảy tỷ đồng*)
- Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
- Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua bất động sản (2 thửa đất liền kề bao gồm thửa đất số 112, 97, cùng tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ ấp Lăng Hoàng Gia, xã Long Hưng, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang) để bán.

- Lãi suất cho vay: 11,2%/năm áp dụng cố định trong 03 tháng đầu, kể từ ngày 07/10/2021 đến hết ngày 06/01/2022. Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên là ngày 07/01/2022 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 tại ngày 07/01/2022 và các lần tiếp bằng lãi suất cơ sở tương ứng với kỳ hạn vay 24 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,6 %/năm.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Lịch trả nợ: Trả gốc: Cuối kỳ, Lịch trả nợ lãi: Trả lãi hàng tháng vào ngày 10 (kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 10/11/2021).

***b. Tài sản bảo đảm cho khoản vay:***

+ **Tài sản 1:** Thửa đất số 637, tờ bản đồ số 04, diện tích: 313,6 $m^2$, đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05216 ngày 28/06/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 2, phường 5, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **Tài sản 2:** Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 26, diện tích: 302,9 $m^2$, đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08700 ngày 09/08/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại ấp Muôn Nghiệp, xã Bình Đông, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **<u>Tài sản 3:</u>** Thửa đất số 28303.15.33, tờ bản đồ số 15, diện tích: 184.2 $m^2$. Nhà ở: Diện tích sàn: 287.56 $m^2$, kết cấu nhà: Cột BT, vách tường, sàn BT nền gạch bông, mái tole, cấp (hạng) nhà ở kiên cố, số tầng: 03T, năm xây dựng: 2002, thời hạn được sở hữu: lâu dài, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 828162830301107, hồ sơ gốc số: 266/2009/QĐ.UBND.GCN ngày 30/11/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công (nay là thành phố Gò Công), tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, phường 1, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 028.1/2021/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 06/10/2021, công chứng tại Phòng công chứng số 2 ngày 06/10/2021, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 06/10/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 028.2/2021/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 06/10/2021, công chứng tại Phòng công chứng số 2 ngày 06/10/2021, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 06/10/2021.

**1.2/ Khoản vay 2:**

***a. Hợp đồng tín dụng***

Ông Lê Thanh Tr có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội Chi nhánh Tiền Giang (SHB Chi nhánh Tiền Giang) có ký kết Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 28/03/2022 cùng các phụ lục kèm theo và Khế ước nhận nợ số 01-013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 29/03/2022 với nội dung sau:

- Số tiền vay: 1.700.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm triệu đồng*)
- Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
- Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua bất động sản để bán.
- Lãi suất cho vay: 11,2%/năm áp dụng cố định trong 03 tháng đầu, kể từ ngày 29/03/2022 đến hết ngày 28/06/2022. Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên là ngày 29/06/2022 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 tại ngày 29/06/2022 và các lần tiếp bằng lãi suất cơ sở tương ứng với kỳ hạn vay 24 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,6 %/năm.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Hình thức trả nợ: Trả gốc: Cuối kỳ**,** Lịch trả nợ lãi: Trả lãi hàng tháng vào ngày 10 (kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 10/04/2022).

***b. Tài sản bảo đảm cho khoản vay:***

Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 12, diện tích: 617,5 $m^2$, đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09658 ngày 11/01/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố Thuận Hòa, phường Long Thuận, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 013/2022/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 28/03/2022, công chứng tại Phòng công chứng số 2 ngày 28/03/2022 cùng các phụ lục kèm theo, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 28/03/2022.

**1.3/ Khoản vay 3:**

***a. Hợp đồng tín dụng***

Ông Lê Thanh Tr có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội Chi nhánh Tiền Giang (SHB Chi nhánh Tiền Giang) có ký kết Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 025/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 07/07/2022 và Khế ước nhận nợ số 01-025/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 05/08/2022 với nội dung sau:

- Số tiền vay: 400.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng*)
- Thời hạn vay: 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên
- Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua sắm vật dụng gia đình.
- Lãi suất cho vay: 12,3%/năm áp dụng cố định trong 03 tháng đầu, kể từ ngày 05/08/2022 đến hết ngày 04/11/2022. Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên là ngày 05/11/2022 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 tại ngày 05/11/2022 và các lần tiếp bằng lãi suất cơ sở tương ứng với kỳ hạn vay 96 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,6 %/năm.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Hình thức trả nợ: Trả lãi hàng tháng vào ngày 10; Trả gốc: hàng tháng vào ngày 10, số tiền trả nợ mỗi kỳ như sau:

+ Từ kỳ 1 đến kỳ 95: 4.170.000 đồng (kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 10/09/2022).

+ Kỳ thứ 96 (kỳ cuối): 3.850.000 đồng.

***b. Tài sản bảo đảm cho khoản vay cụ thể bất động sản theo:***

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09658 ngày 11/01/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr.

Theo Hợp đồng thế chấp số: 013/2022/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 28/02/2022 và Phụ lục Hợp đồng số: PL01-013/2022/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 07/07/2022.

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 828162830301107, hồ sơ gốc số: 266/2009/QĐ.UBND.GCN do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công (nay là thành phố Gò Công), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/11/2009 cho ông Lê Thanh Tr và tài sản gắn liền với đất: Loại tài sản: Nhà ở, diện tích: 287,56 $m^2$; Kết cấu nhà: Cột BT, vách tường, sàn BT nền bông, mái tole, Cấp nhà ở: kiên cố, Số

tầng: 03T. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, phường 1, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Theo Hợp đồng thế chấp số: 028.1/2021/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 06/10/2021 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số: PL01-028.1/2021/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 07/07/2022, công chứng tại Phòng công chứng số 2 ngày 07/07/2022.

3/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08700 ngày 09/8/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr.

Theo Hợp đồng thế chấp số: 028.2/2021/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 06/10/2021 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số:PL01-028.2/2021/HĐTC-CN/SHB.131401 ký ngày 07/07/2022.

Tạm tính đến hết ngày 28/02/2024, ông Lê Thanh Tr đang còn nợ SHB số tiền tổng cộng là: 10.971.068.828 đồng *(Mười tỷ chín trăm bảy mươi mốt triệu không trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm hai mươi tám đồng)*, cụ thể như sau:

+ Nợ gốc: 9.083.320.000 đồng

+ Lãi trong hạn: 1.210.393.151 đồng

+ Lãi quá hạn + chậm trả: 677.355.677 đồng

Tổng trả cho các khoản vay tạm tính đến ngày 28 tháng 02 năm 2024 là: 1.126.319.106 đồng *(Một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu ba trăm mười chín nghìn một trăm lẻ sáu đồng)*

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, SHB đã nhiều lần đôn đốc, gửi Văn bản yêu cầu ông Lê Thanh Tr thực hiện thanh toán nợ hoặc bàn giao tài sản đảm bảo, đồng thời tạo điều kiện cho ông Lê Thanh Tr thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SHB, tuy nhiên ông Lê Thanh Tr không thực hiện, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của SHB.

Nay Ngân hàng khởi kiện: yêu cầu ông Lê Thanh Tr phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 28/02/2024 là 10.971.068.828 đồng *(Bằng chữ: Mười tỷ chín trăm bảy mươi mốt triệu không trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm hai mươi tám đồng)*, cụ thể như sau:

+ Nợ gốc: 9.083.320.000 đồng

+ Lãi trong hạn: 1.210.393.151 đồng

+ Lãi quá hạn + chậm trả: 677.355.677 đồng

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật từ ngày 28/02/2024 cho đến ngày ông Lê Thanh Tr thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp ông Lê Thanh Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà

Nội được yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng là:

**+ <u>Tài sản 1:</u>** Thửa đất số 637, tờ bản đồ số 04, diện tích: 313,6 $m^2$, đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05216 ngày 28/06/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 2, phường 5, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **<u>Tài sản 2:</u>** Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 26, diện tích: 302,9 $m^2$, đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08700 ngày 09/08/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại ấp Muôn Nghiệp, xã Bình Đông, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **<u>Tài sản 3:</u>** Thửa đất số 28303.15.33, tờ bản đồ số 15, diện tích: 184.2$m^2$. Nhà ở: Diện tích sàn: 287.56 $m^2$, kết cấu nhà: Cột BT, vách tường, sàn BT nền gạch bông, mái tole, cấp (hạng) nhà ở kiên cố, số tầng: 03T, năm xây dựng: 2002, thời hạn được sở hữu: lâu dài, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 828162830301107, hồ sơ gốc số: 266/2009/QĐ.UBND.GCN ngày 30/11/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công (nay là thành phố Gò Công), tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, phường 1, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **<u>Tài sản 4:</u>** Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 12, diện tích: 617,5 $m^2$, đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09658 ngày 11/01/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại ấp Thuận Hòa, xã Long Thuận, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Thanh Tr đối với SHB Chi nhánh Tiền Giang. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Thanh Tr vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng SHB.

* Bị đơn ông Lê Thanh Tr đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông không đến dự phiên tòa cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến về việc Ngân hàng khởi kiện. Toà án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thẩm quyền giải quyết:*

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội với ông Lê Thanh Tr, địa chỉ khu phố 3, phường 1, thành phố G C, tỉnh T G là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*:

Ông Lê Thanh Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng ông vẫn vắng mặt không lý do, vì vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[3] *Về nội dung:*

Tại phiên Tòa, đại diện Ngân hàng yêu cầu ông Lê Thanh Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tiền vốn và tiền lãi đến ngày 12/8/2024 theo 03 hợp đồng phải thanh toán là 11.844.847.542 đồng và yêu cầu thanh toán lãi phát sinh từ ngày 13/8/2024 cho đến khi khách hàng thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ với lãi suất quá hạn. Cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 028/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 06/10/2021:

Vốn: 7.000.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 1.707.814.165 đồng

Lãi quá hạn: 502.116.514 đồng

Tổng cộng: 9.209.930.679 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 28/03/2022:

Vốn: 1.700.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 391.435.556 đồng

Lãi quá hạn: 59.009.994 đồng

Tổng cộng: 2.150.445.550 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 025/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 07/07/2022:

Vốn: 383.320.000 đồng.

Lãi trong hạn: 91.491.798 đồng

Lãi quá hạn: 9.659.515 đồng

Tổng cộng: 484.471.313 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội. Hội đồng xét xử xét thấy:

*[3.1] Về số tiền vay:*

Ông Lê Thanh Tr có ký với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Tiền Giang 03 hợp đồng tín dụng vay vốn:

Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 028/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 06/10/2021 cùng các phụ lục kèm theo và Khế ước nhận nợ số 01-028/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 07/10/2021, số tiền vay: 7.000.000.000 đồng *(Bảy tỷ đồng*). Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên ngày 07/10/2021. Ông Tr chưa trả tiền vốn cho Ngân hàng.

Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 28/03/2022 cùng các phụ lục kèm theo và Khế ước nhận nợ số 01-013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 29/03/2022, số tiền vay: 1.700.000.000 đồng *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng*). Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên ngày 29/03/2022. Ông Tr chưa trả tiền vốn cho Ngân hàng.

Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 025/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 07/07/2022 và Khế ước nhận nợ số 01-025/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 05/08/2022, số tiền vay: 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng*). Thời hạn vay: 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên ngày 05/08/2022. Ông Tr trả tiền vốn và lãi đến ngày 01/12/2022 thì không trả tiền lãi cho đến nay. Số tiền vốn còn nợ là: 383.320.000 đồng.

Ông Lê Thanh Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng ông vẫn vắng mặt không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu của Ngân hàng.

Như vậy, căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự xác định ông Tr có vay và còn nợ Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S G – H Ntheo 03 hợp đồng với số tiền vốn gốc là 9.083.320.000 đồng, tiền lãi phát sinh theo 03 Hợp đồng tín dụng trong hạn là 2.190.741.519 đồng, tiền lãi quá hạn và chậm trả là 570.786.023 đồng. Nay ông Tr vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng nên có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S G – H Nlà có căn cứ.

*[3.2] Về xử lý tài sản thế chấp:*

Để đảm bảo số tiền vay theo các Hợp đồng tín dụng, ông Tr có thế chấp cho Ngân hàng các tài sản như sau:

+ **Tài sản 1:** Thửa đất số 637, tờ bản đồ số 04, diện tích: 313,6 $m^2$, đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05216 ngày 28/06/2019 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 2, phường 5, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **Tài sản 2:** Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 26, diện tích: 302,9 $m^2$, đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08700 ngày 09/08/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại ấp Muôn Nghiệp, xã Bình Đông, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **Tài sản 3:** Thửa đất số 28303.15.33, tờ bản đồ số 15, diện tích:184.2 $m^2$. Nhà ở: Diện tích sàn: 287.56 $m^2$, kết cấu nhà: Cột BT, vách tường, sàn BT nền gạch bông, mái tole, cấp (hạng) nhà ở kiên cố, số tầng: 03T, năm xây dựng: 2002, thời hạn được sở hữu: lâu dài, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 828162830301107, hồ sơ gốc số: 266/2009/QĐ.UBND.GCN ngày 30/11/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công (nay là thành phố Gò Công), tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, phường 1, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **Tài sản 4:** Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 12, diện tích: 617,5 $m^2$, đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09658 ngày 11/01/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố Thuận Hòa, phường Long Thuận, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Đến hạn trả tiền nếu ông Tr vi phạm thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để đảm bảo thi hành án trả nợ cho Ngân hàng là có căn cứ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Thanh Tr đối với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Thanh Tr vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội.

Từ những nhận định trên xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ toàn bộ nên chấp nhận toàn bộ.

[2.4] *Về án phí*:

Ông Lê Thanh Tr phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 463, Điều 464, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

**Xử**:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn – Hà Nội.

Buộc ông Lê Thanh Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S G – H Nsố tiền còn nợ là:

1. Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 028/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 06/10/2021:

Vốn: 7.000.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 1.707.814.165 đồng

Lãi quá hạn: 502.116.514 đồng

Tổng cộng: 9.209.930.679 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 28/03/2022:

Vốn: 1.700.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 391.435.556 đồng

Lãi quá hạn: 59.009.994 đồng

Tổng cộng: 2.150.445.550 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng Tr dài hạn số 025/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131401 ngày 07/07/2022:

Vốn: 383.320.000 đồng.

Lãi trong hạn: 91.491.798 đồng

Lãi quá hạn: 9.659.515 đồng

Tổng cộng: 484.471.313 đồng.

Tổng cộng 03 hợp đồng phải thanh toán đến ngày 12/8/2024 với số tiền vốn gốc là 9.083.320.000 đồng (*Chín tỷ không trăm tám mươi ba triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*), tiền lãi phát sinh theo 03 Hợp đồng tín dụng trong hạn là 2.190.741.519 đồng (*Hai tỷ một trăm chín mươi triệu bảy trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm mười chín đồng*), tiền lãi quá hạn và chậm trả là 570.786.023 đồng (*Năm trăm bảy mươi triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn không trăm hai mươi ba đồng*).

Thời hạn trả là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày 12/8/2024 khách hàng vay 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.*

Đến hạn trả tiền nếu ông Lê Thanh Tr không trả tiền hoặc trả tiền không đầy đủ thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S G – H Ncó quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án. Tài sản thế chấp gồm:

**+ <u>Tài sản 1:</u>** Thửa đất số 637, tờ bản đồ số 04, diện tích: 313,6 $m^2$, đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05216 ngày 28/06/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 2, phường 5, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **<u>Tài sản 2:</u>** Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 26, diện tích: 302,9 $m^2$, đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08700 ngày 09/08/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại ấp Muôn Nghiệp, xã Bình Đông, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **<u>Tài sản 3:</u>** Thửa đất số 28303.15.33, tờ bản đồ số 15, diện tích: 184.2 $m^2$. Nhà ở: Diện tích sàn: 287.56 $m^2$, kết cấu nhà: Cột BT, vách tường, sàn BT nền gạch bông, mái tole, cấp (hạng) nhà ở kiên cố, số tầng: 03T, năm xây dựng: 2002, thời hạn được sở hữu: lâu dài, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 828162830301107, hồ sơ gốc số: 266/2009/QĐ.UBND.GCN ngày 30/11/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công (nay là thành phố Gò Công), tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, phường 1, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

+ **<u>Tài sản 4:</u>** Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 12, diện tích: 617,5 $m^2$, đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09658 ngày 11/01/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Thanh Tr. Địa chỉ thửa đất tại khu phố Thuận Hòa, phường Long Thuận, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Thanh Tr đối với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Thanh Tr vẫn phải có nghĩa vụ trả

hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội.

2/ ***Về án phí***:

- Ông Lê Thanh Tr phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 119.844.848 đồng (*Một trăm mười chín triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm bốn mươi tám đồng*).

- Hoàn lại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S G – H Nsố tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.485.535 đồng (*Năm mươi chín triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng*) theo biên lai số 0000740 ngày 05/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công (nay là thành phố Gò Công), tỉnh Tiền Giang.

3/ ***Về quyền kháng cáo***: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 qui 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 TG;*
- *VKSND TPGC;*
- *C.C THADS TPGC;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu án văn, hồ sơ.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**NGUYỄN THỊ BÍCH LIỄU**