

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 14/2025/DS-ST

Ngày: 12 – 02 – 2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thu.

2. Bà Trần Vĩnh Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 209/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 662/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 262/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển(PGBank)**. Tên cũ: Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (Sau đây viết tắt là Ngân hàng PGBank). Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16, 23, 24, Tòa nhà Mipec, số 229 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông *Phạm Mạnh Thắng*, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Đại diện theo ủy quyền: Bà *Lê Thị Phương Hoi*, Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Cần Thơ. Địa chỉ: 03 Đại lộ Hòa Bình, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố

Cần Thơ. Bà Hội ủy quyền cho: ông *Phạm Văn Triệt Em*. Địa chỉ: số 03, Đại lộ Hòa Bình, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

* Bị đơn: Bà **Đỗ Thị Kim Lan** và ông **Võ Hoàng Thọ**. Cùng địa chỉ: 86D/4, KV Bình Dương, Phường Long Hòa, Quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ.

(Đại diện nguyên đơn có mặt, *bị đơn vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án có đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ vay vốn tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển, tên gọi trước đây Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex PGBank - Chi nhánh Cần Thơ (Sau đây viết tắt là Ngân hàng PGBank) theo Hợp đồng tín dụng như sau: Hợp đồng tín dụng số 590.0197/2022/HĐTD-CN ngày 29/7/2022 với những nội dung chính như sau:

Số tiền cho vay: 1.250.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng);

Thời hạn cho vay: 324 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày PGBank giải ngân vốn vay lần đầu;

Mục đích sử dụng vốn vay: Bu đắp tiền mua Bất động sản là thửa đất số 450, 451, 452, 633 tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ: Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ;

Lãi suất cho vay: 8,99%/năm tại thời điểm rút vốn vay lần đầu và được điều chỉnh như sau: Lãi suất cố định 18 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất cộng (+) biên độ 3,7%/năm;

Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được PGBank điều chỉnh theo quy định của PGBank trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước trong từng thời kỳ.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, PGBank đã giải ngân cho khách hàng 01 lần với tổng số tiền là 1.250.000.000đồng theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 590.0197/2022/KUNN-CN ngày 29/07/2022.

Thông tin tài sản/biến pháp bảo đảm tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên của khách hàng tại PGBank là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 750; tờ bản đồ số 7, địa chỉ Quốc lộ 91B (đường Nguyễn Văn Linh), Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 863974 (số vào sổ cấp GCN: CS20214) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/3/2022 thuộc sở hữu của bà Đỗ Thị Kim Lan; Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư, xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ các tài sản quy định tại khoản 1,2 điều 2 của hợp đồng thế chấp (bao gồm nhưng không giới hạn bởi hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc sở hữu của bên thế chấp liên quan đến các tài sản quy định tại khoản 1,2 điều 2 của hợp đồng thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp. PGBank nhận thế chấp tài sản này theo những Hợp đồng/văn bản sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0197/2022/BĐ, số công chứng 7964, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/07/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình, thành phố Cần Thơ; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 4225 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ ngày 29/07/2022.

Tạm tính đến ngày 08/05/2024, khách hàng còn nợ PGBank tổng số tiền là 1.260.190.452 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm sáu mươi triệu, một trăm chín mươi ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc: 1.192.130.000 đồng; nợ lãi: 68.060.452 đồng.

Kể từ ngày phát sinh nợ quá hạn, PGBank đã nhiều lần yêu cầu bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho PGBank nhưng đến nay khách hàng vẫn chưa trả được nợ. Như vậy, bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ đã vi phạm các điều khoản cam kết về nghĩa vụ trả nợ đã quy định tại Hợp đồng tín dụng và các hợp đồng, phụ lục liên quan khác đã ký với PGBank nên PGBank có đủ cơ sở để khởi kiện yêu cầu đòi nợ.

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bao gồm:

1. Buộc bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng số: 590.0197/2022/HĐTD-CN ngày 29/7/2022 và (các) Phụ lục Hợp đồng, Khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và

Phát Triển, tên gọi trước đây Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (tạm viết tắt là PGBank) tạm tính đến ngày 08/05/2024 là 1.260.190.452 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm sáu mươi triệu, một trăm chín mươi ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng), bao gồm: nợ gốc là 1.192.130.000 đồng, nợ lãi là 68.060.452 đồng. Tổng số nợ này chưa kể số lãi phát sinh thêm sau ngày 08/05/2024 cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ.

Thời hạn thanh toán: ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 09/05/2024 cho đến khi khách hàng thanh toán toàn bộ khoản nợ tại PGBank theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo.

2. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên cho PGBank thì đề nghị Tòa án tuyên cho phép PGBank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 7, địa chỉ Quốc lộ 91B (Đường Nguyễn Văn Linh), Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 863974 (số vào sổ cấp GCN: CS20214) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/3/2022.

- Vật phụ, tài sản gắn liền với, tài sản được lắp đặt/gắn cố định vào tài sản tranh chấp; Toàn bộ hoa lợi, lợi tức, phần giá trị tài sản tăng thêm gắn liền (có thể tách rời hoặc không thể tách rời) với tài sản tranh chấp do bên thế chấp đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp và các quyền phát sinh từ tài sản tranh chấp; Toàn bộ số tiền, tài sản đền bù, bồi thường (nếu có) liên quan đến tài sản tranh chấp; Toàn bộ số tiền bảo hiểm có được (nếu có) cũng là tài sản tranh chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, PGBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

* Suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi xét xử bị đơn vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa hôm nay,

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần về yêu cầu trả **lãi chậm trả lãi số tiền 5.627.635 đồng**. Ngân hàng PGBank (tính đến ngày 10/02/2025) yêu cầu bị đơn trả nợ cho Ngân hàng PGBank tổng số tiền 1.312.256.007 đồng, trong đó tiền gốc **1.134.260.000 đồng, nợ lãi 168.193.636 đồng, nợ lãi quá hạn 4.174.736 đồng**.

Thời hạn thanh toán: ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 11/02/2025 cho đến khi khách hàng thanh toán toàn bộ khoản nợ tại PGBank theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên cho PGBank thì đề nghị Tòa án tuyên cho phép PGBank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 7, địa chỉ Quốc lộ 91B (Đường Nguyễn Văn Linh), Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 863974 (số vào sổ cấp GCN: CS20214) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/3/2022.

- Vật phụ, tài sản gắn liền với, tài sản được lắp đặt/gắn cố định vào tài sản tranh chấp; Toàn bộ hoa lợi, lợi tức, phần giá trị tài sản tăng thêm gắn liền (có thể tách rời hoặc không thể tách rời) với tài sản tranh chấp do bên thế chấp đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp và các quyền phát sinh từ tài sản tranh chấp; Toàn bộ số tiền, tài sản đền bù, bồi thường (nếu có) liên quan đến tài sản tranh chấp; Toàn bộ số tiền bảo hiểm có được (nếu có) cũng là tài sản tranh chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, PGBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

* Bị đơn: vắng mặt không lý do.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu ý kiến:**

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự và việc xác minh, thu thập chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử và thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 203, Điều 220 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71; bị đơn vi phạm quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc rút phân chậm trả lãi đối với bị đơn. Bị đơn vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 590.0197/2022/HĐTD-CN ngày 29/7/2022.

Số tiền cho vay: 1.250.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng)

Thời hạn cho vay: 324 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày PGBank giải ngân vốn vay lần đầu;

Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua BĐS là thửa đất số 450, 451, 452, 611 từ bản đồ số 07 tại địa chỉ: Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ

Lãi suất cho vay: 8,99%/năm tại thời điểm rút vốn vay lần đầu và được điều chỉnh như sau: Lãi suất cố định 18 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất cho vay bằng là suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất cộng (+) biên độ 3,7%/năm

Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn, Lãi suất chậm trả lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được PGBank điều chỉnh theo quy định của PGBank trên cơ sở phù hợp với quy định của NHNN trong từng thời kỳ.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, PGBank đã giải ngân cho bà Lan, ông Thọ 01 lần với tổng số tiền là 1.250.000.000 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 590.0197/2022/KUNN-CN ngày 29/07/2022.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà Đỗ Thị Kim Lan và ông Võ Hoàng Thọ đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0197/2022/BĐ số công chứng 7965, quyền

số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình, thành phố Cần Thơ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên là: toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 7, địa chỉ Quốc lộ 91B (Đường Nguyễn Văn Linh) Khu vực Bình yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 863974 (số vào sổ cấp GCN: CS20214) do Sở Tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 03/3/2022 thuộc sở hữu của bà Đỗ Thị Kim Lan;

Quá trình vay, bà Lan, ông Thọ đã thanh toán cho Ngân hàng đến ngày 30/11/2023 và từ đó đến nay không thanh toán bất cứ khoản nào, bà Lan, ông Thọ thanh toán được tổng số tiền:

Nợ gốc đã trả: 115.740.000 đồng

Nợ lãi đã trả : 138.309.905 đồng

Nợ lãi quá hạn đã trả: 308.695 đồng

Tổng cộng đã trả: 254,358,600 đồng

Tính đến thời điểm ngày 10/02/2025 bà Lan, ông Thọ còn nợ Ngân hàng số tiền:

Tổng nợ gốc: 1,134,260,000 đồng

Lãi trong hạn: 168,193,636 đồng

Lãi nợ quá hạn: 4,174,736 đồng

Tổng số tiền: 1,306,628,372 đồng

Đại diện nguyên đơn rút lại phần lãi chậm trả lãi số tiền là lãi chậm trả lãi: 5,627,635 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần này.

Do đó yêu cầu của ngân hàng có cơ sở chấp nhận

Căn cứ Điều 317, 323 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Lan, ông Thọ:

Tổng nợ gốc: 1,134,260,000 đồng

Lãi trong hạn: 168,193,636 đồng

Lãi nợ quá hạn: 4,174,736 đồng

Tổng số tiền: 1,306,362,372 đồng tính đến ngày 10/02/2025.

Trường hợp bà Lan, ông Thọ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 750; tờ bản đồ số 7, địa chỉ Quốc lộ 91B (Đường Nguyễn Văn Linh), Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 863974 (số vào sổ cấp GCN: CS20214) do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 03/3/2022 thuộc sở hữu của bà Đỗ Thị Kim Lan để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý:*

[1.1] căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2024, thể hiện Ngân hàng PGBank có cho bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ vay vốn tại Ngân hàng PGBank theo Hợp đồng tín dụng số 590.0197/2022/HĐTD-CN ngày 29/7/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0197/2022/BĐ, số công chứng 7964, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/07/2022. Do đó, xác định đây là loại kiện “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn có địa chỉ tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được. Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không lý do. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[3] *Xác định tư cách đương sự trong vụ án:* căn cứ theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển là nguyên đơn. Bà Đỗ Thị Kim Lan và ông Võ Hoàng Thọ là bị đơn.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn đề ngày 27/5/2024, bà Đỗ Thị Kim Lan và ông Võ Hoàng Thọ có vay tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển theo hợp đồng tín dụng số 590.0197/2022/HĐTD-CN ngày 29/7/2022 với những nội dung chính như sau: Số tiền cho vay: 1.250.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng); Thời hạn cho vay: 324 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày PGBank giải ngân vốn vay lần đầu; Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua bất động sản là thửa đất số 450, 451, 452, 633 tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ: Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy,

thành phố Cần Thơ; Lãi suất cho vay: 8,99%/năm tại thời điểm rút vốn vay lần đầu và được điều chỉnh như sau: Lãi suất cố định 18 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất cộng (+) biên độ 3,7%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được PGBank điều chỉnh theo quy định của PGBank trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước trong từng thời kỳ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên của bị đơn tại PGBank là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 7, địa chỉ Quốc lộ 91B (Đường Nguyễn Văn Linh), Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 863974 (số vào sổ cấp GCN: CS20214) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/3/2022 thuộc sở hữu của bà Đỗ Thị Kim Lan; Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư, xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ các tài sản quy định tại khoản 1, 2 điều 2 của hợp đồng thế chấp (bao gồm nhưng không giới hạn bởi hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc sở hữu của bên thế chấp liên quan đến các tài sản quy định tại khoản 1, 2 điều 2 của hợp đồng thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp. PGBank nhận thế chấp tài sản này theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0197/2022/BĐ, số công chứng 7964, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/07/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình, thành phố Cần Thơ; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 4225 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ ngày 29/07/2022.

Quá trình vay, bà Lan và ông Thọ đã thanh toán cho Ngân hàng đến ngày 30/11/2023 và từ đó đến nay không thanh toán thêm bất cứ khoản nào. Bà Lan và ông Thọ thanh toán được tổng số tiền: Nợ gốc đã trả 115.740.000 đồng. Nợ lãi đã trả 138.309.905 đồng. Nợ lãi quá hạn đã trả 308.695 đồng. Tổng cộng đã trả: 254.358.600 đồng.

Tạm tính đến ngày 10/02/2025 yêu cầu bị đơn trả nợ cho Ngân hàng PGBank tổng số tiền 1.306.362.372 đồng, trong đó tiền gốc **1.134.260.000 đồng, nợ lãi 168.193.636 đồng, lãi nợ quá hạn 4.174.736 đồng.**

Kể từ ngày phát sinh nợ quá hạn, PGBank đã nhiều lần yêu cầu bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho PGBank nhưng đến nay Khách hàng vẫn chưa trả được nợ. Như vậy, bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ đã vi phạm các điều khoản cam kết về nghĩa vụ trả nợ đã quy định tại Hợp đồng tín dụng và các hợp đồng, phụ lục liên quan khác đã ký với PGBank.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn để tự khai, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng đương sự không đến Tòa và không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Đồng thời, bị đơn cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cũng như cung cấp các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho quyền lợi của mình. Điều này xem như bị đơn đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình được pháp luật bảo vệ theo điều 6 và điều 24 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các chứng khác có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

Căn cứ lời khai của đương sự, các tài liệu chứng cứ đã được thu thập được. Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên và xét quan điểm về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát là thống nhất với quan điểm của Hội đồng xét xử và phù hợp theo quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[6] *Về chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ:* Tổng chi phí là 4.150.000đồng. Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận thì bị đơn phải chịu chi phí là 4.150.000đồng, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 4.150.000đồng.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển(PGBank). (Tên cũ là Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex) về việc rút phần chậm trả lãi đối với bị đơn - bà Đỗ Thị Kim Lan và ông Võ Hoàng Thọ số tiền 5.627.635 đồng (Năm triệu, sáu trăm hai mươi bảy ngàn, sáu trăm ba mươi lăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển(PGBank), buộc bà Đỗ Thị Kim Lan và ông Võ Hoàng Thọ phải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng PGBank theo Hợp đồng tín dụng số 590.0197/2022/HĐTD-CN ngày 29/7/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 590.0197/2022/BĐ, số công chứng 7964, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/07/2022. Tổng cộng tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 10/02/2025 bị đơn bà Đỗ Thị Kim Lan và ông Võ Hoàng Thọ phải trả cho Ngân hàng PGBank tổng số tiền 1.306.628.372 đồng (Một tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, sáu trăm hai mươi tám ngàn, ba trăm bảy mươi hai đồng), trong đó tiền gốc 1.134.260.000đồng (Một tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu, hai trăm sáu mươi ngàn đồng), nợ lãi 168.193.636 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi ba ngàn, sáu trăm ba mươi sáu đồng), lãi nợ quá hạn 4.174.736 đồng (Bốn triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, bảy trăm ba mươi sáu đồng). Lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 11/02/2025 cho đến khi khách hàng thanh toán toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng PGBank theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đỗ Thị Kim Lan, ông Võ Hoàng Thọ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng PGBank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 750; tờ bản đồ số 7, địa chỉ Quốc lộ 91B (Đường Nguyễn Văn Linh), Khu vực Bình Yên B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 863974 (số vào sổ cấp GCN: CS20214) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/3/2022.

- Vật phụ, tài sản gắn liền với, tài sản được lắp đặt/gắn cố định vào TSTC; Toàn bộ hoa lợi, lợi tức, phần giá trị tài sản tăng thêm gắn liền (có thể tách rời hoặc không thể tách

rời) với TSTC do bên thế chấp đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng TSTC và các quyền phát sinh từ TSTC; Toàn bộ số tiền, tài sản đền bù, bồi thường (nếu có) liên quan đến TSTC; Toàn bộ số tiền bảo hiểm có được (nếu có) cũng là TSTC theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, PGBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

3. *Về chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ:* Tổng chi phí là 4.150.000đồng. Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận thì bị đơn phải chịu chi phí là 4.150.000đồng, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 4.150.000đồng.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bị đơn phải chịu là 51.198.851 đồng (Năm mươi một triệu, một trăm chín mươi tám ngàn, tám trăm năm mươi một đồng) nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 24.902.857 đồng (Hai mươi bốn triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, tám trăm năm mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0002830 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

5. 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 và 9 của 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 thành phố Cần Thơ;
- VKSND quận Bình Thủy;
- Chi cục THADS quận Bình Thủy;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hồng Loan