

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 16/2025/DS-ST
Ngày 07-2-2025
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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Bùi Thị Thúy Lan;
2. Ông Tô Văn Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 680/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 516/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2025/QĐST-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X; địa chỉ trụ sở: Tầng 8 tòa nhà Vincom Center, số 72 L, phường B, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 228 Nguyễn An Ninh, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Bích P, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 228 Nguyễn An Ninh, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Bạch T, sinh năm 1973 và ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Số 160/12 T, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 9 năm 2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X trình bày:

Ngày 23/4/2024 Ngân hàng TMCP X ký với và ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T hợp đồng tín dụng từng lần số 1818LAV240030874. Lãi suất 9%/năm, lãi quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi trên số tiền chậm trả = (số tiền lãi chậm trả x 10%/năm x số ngày chậm trả lãi)/365. Theo Hợp đồng tín dụng số 1818LAV240030874 ngày 23/4/2024 Ngân hàng đã giải ngân cho ông T1 và bà T số tiền vay 580.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 1818LDS240000453, mục đích vay vốn tiêu dùng, thời hạn vay 168 tháng, phương thức trả nợ vay: gốc và lãi trả hàng tháng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay đối với Hợp đồng tín dụng từng lần số 1818LAV240030874 ngày 23/4/2024, ông T1 và bà T có ký Hợp đồng thế chấp tài sản như sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 327/EIB-BD-DA/TD-TC/2022 ngày 12/12/2022 do Văn phòng công chứng Đồng Phú, tỉnh Bình Phước chứng thực ngày 12/12/2022, số công chứng 013902, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, cụ thể: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1956, tờ bản đồ số: 29, diện tích 94,3m² tọa lạc tại khu phố Tân An, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 001172 có số vào sổ cấp GCN CS 018425/Tân Phú do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/8/2022 cho ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Bạch T. Tính đến ngày 30/7/2024, ông T1 và bà T chỉ thanh toán cho Ngân hàng 9.789.103 đồng tiền lãi. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ông T1, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và đã trễ hạn thanh toán cho Ngân hàng từ ngày 30/7/2024. Qua nhiều lần liên hệ với ông T1, bà T nhưng ông T1, bà T không có thiện chí hợp tác, không thanh toán tiếp khoản nợ vay.

Thực hiện hợp đồng Ngân hàng TMCP X đã giải ngân cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T theo khế ước nhận nợ số 1818LDS240000453 ngày 23/4/2024. Gốc lãi quá hạn tạm tính đến ngày 07/02/2025 là 629.513.383 đồng, trong đó số tiền gốc 580.000.000 đồng, lãi trong hạn: 31.450.521 đồng, lãi trả chậm 835.450 đồng và phí trả nợ trước hạn 17.227.412 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP X yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo hợp đồng tín dụng số 1818LAV240030874 ngày 23/04/2024 tổng số tiền tính đến ngày 07/02/2025 là 629.513.383 đồng, trong đó số tiền gốc 580.000.000 đồng, lãi trong hạn

31.450.521 đồng, lãi trả chậm 835.450 đồng và phí trả nợ trước hạn 17.227.412 đồng.

- Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 08/02/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từng lần số 1818LAV240030874 ngày 23/04/2024 và khế ước nhận nợ 1818LDS240000453 ngày 23/4/2024 cho đến khi ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T thanh toán xong các khoản nợ trên.

- Trường hợp ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T không trả được nợ hoặc không trả đầy đủ thì Ngân hàng Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 327/EIB-BD-DA/TD-TC/2022 ngày 12/12/2022, cụ thể: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1956, tờ bản đồ số 29, diện tích 94,3m² tọa lạc tại khu phố Tân An, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DĐ001172 có số vào sổ cấp GCN CS018425/Tân Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/8/2022 cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T.

* *Đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T:* Quá trình tố tụng ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Bị đơn không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1956, tờ bản đồ số: 29, diện tích 94,3m² tọa lạc khu phố Tân An, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DĐ 001172 có số vào sổ cấp GCN CS 018425/ Tân Phú do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/8/2022 cho bà Lê Bạch T và ông Nguyễn Minh T1. Hiện trạng trên đất: Có trồng cây khoai mì ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa vào các ngày 10/01/2025, 07/02/2025 nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự là đúng.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T thanh toán số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng 1818LAV240030874 ngày 23/4/2024. Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị Bích P có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên tòa vào ngày 10/01/2025 và ngày 07/02/2025 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Phụng, ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Hợp đồng tín dụng từng lần số 1818LAV240030874 ngày 23/4/2024, khế ước nhận nợ số 1818LDS240000453 ngày 23/4/2024 và Hợp đồng thế chấp số 327/EIB-BD-DA/TD-TC/2022 ngày 12/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T là các hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng với ông T1, bà T, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Theo các thỏa thuận trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T số tiền vay 580.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận.

Việc bên vay ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ do các bên thỏa thuận.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 07/02/2025 là 629.513.383 đồng (trong đó số tiền gốc 580.000.000 đồng, lãi trong hạn: 31.450.521 đồng, lãi trả chậm 835.450 đồng và phí trả nợ trước hạn 17.227.412 đồng).

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 08/02/2025 cho đến khi bị đơn trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 1818LAV240030874 và khế ước nhận nợ số 1818LDS240000453 cùng ngày 23/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T.

[3] Về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

[3.1] Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1956, tờ bản đồ số: 29, diện tích 94,3m² tọa lạc tại khu phố Tân An, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 001172 có số vào sổ cấp GCN CS 018425/Tân Phú do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/8/2022 cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T. Quyền sử dụng đất này được ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Bạch T thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP X theo Hợp đồng thế chấp tài sản như sau: Hợp đồng thế chấp số 327/EIB-BD-DA/TD-TC/2022 ngày 12/12/2022 do Văn phòng công chứng Đồng Phú, tỉnh Bình Phước chứng thực ngày 12/12/2022, số công chứng 013902, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giao kết giữa ông Nguyễn Minh T1 với bà Lê Bạch T và Ngân hàng TMCP X, được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp, thể hiện sự tự nguyện của các bên, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Khoản 8 Điều 1 Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác ngày 09/9/2023 quy định: “8. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 “Xử lý tài sản thế chấp” thành như sau: 1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp. a. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo bất kỳ Hợp đồng cấp tín dụng nào mà người có nghĩa vụ được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ...”.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Trên đất thế chấp có tài sản: Cây khoai mì. Quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định cây khoai mì là cây ngắn ngày. Thời điểm thế chấp là đất trống, nguyên đơn không xác định được ai là người trồng khoai mì trên đất. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn nhưng bị đơn không tham gia xem xét thẩm định tại chỗ và không có ý kiến đối với các cây khoai mì trên

đất. Nguyên đơn chỉ yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất, không yêu cầu xử lý tài sản là cây khoai mì nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 3.000.000 đồng, bị đơn phải chịu và thanh toán lại cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và các Điều 157, 158, 238, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng 2024;

- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Thông tư số 12/2024/TT-NHNN, ngày 28/6/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Căn cứ các Điều: 317, 318, 319, 320, 323, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền còn nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1818LAV240030874 ký kết ngày 23/4/2024, tính đến ngày 07/02/2025 là 629.513.383 đồng, trong đó: số tiền gốc 580.000.000 đồng, lãi trong hạn: 31.450.521 đồng, lãi trả chậm 835.450 đồng và phí trả nợ trước hạn 17.227.412 đồng.

- Kể từ ngày 08/02/2025, ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi, phí phát sinh cho Ngân hàng TMCP X theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1818LAV240030874 và khế ước nhận nợ số 1818LDS240000453 cùng ngày 23/4/2024 cho đến khi ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T thanh toán xong các khoản nợ trên.

- Trường hợp ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1956, tờ bản đồ số: 29, diện tích 94,3m² tọa lạc tại khu phố Tân An, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 001172 có sổ vào sổ cấp GCN CS 018425/Tân Phú do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/8/2022 cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T phải trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 3.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Bạch T phải chịu 29.180.535 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X 13.806.279 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001634 ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án (02).

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

Trần Thị Hồng