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: 37/2025/DS-ST
Ngày 25-3-2025
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: Ông Võ Ngọc Công.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Văn Nhung;

2. Bà Phạm Tú Nhi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ninh – 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: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 804/2024/TLST- DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á; trụ sở tại: Số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bảo L; chức vụ: Nhân viên xử lý nợ (theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Đức T, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Lan H, sinh năm 1988; thường trú: Số I khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 10 năm 2024, quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bảo L trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (gọi tắt là Ngân hàng A) và ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H ký kết các thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: SOT.CN.1218.150317 ngày 16/3/2017.

+ Hợp đồng tín dụng số số: SOT.CN.1105.140317 ngày 16/3/2017 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 300.000.000 đồng; mục đích cho vay: Mua nhà, đất - Đất để xây dựng nhà ở - Khách hàng có nhu cầu vay mua nhà đất để xây dựng nhà ở; phương thức cho vay: Cho vay từng phần; thời hạn vay: 120 tháng; thời hạn giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng; lãi suất trong hạn được quy định trong khế ước nhận nợ cụ thể; lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm; số tiền này được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số: 234214029 ngày 16/3/2017.

+ Hợp đồng tín dụng số số: SOT.CN.1985.040619 ngày 17/6/2019 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 400.000.000 đồng; mục đích cho vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm - Mua sắm thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình - Khách hành có nhu cầu mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình; phương thức cho vay: Cho vay từng phần; thời hạn vay 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; thời hạn giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng; lãi suất trong hạn được quy định trong khế ước nhận nợ cụ thể; lãi quá hạn 150% lái suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm; số tiền này được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số: 286044759 ngày 17/6/2019.

+ Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: SOT.CN.1372.100122 ngày 10/01/2022.

+ Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1371.100122 ngày 10/01/2022.

+ Phụ lục hợp đồng số: SOT.CN.1371.100122/PL-01 ngày 10/01/2022 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 3.000.000.000 đồng; mục đích cho vay: Sản xuất kinh doanh - Bổ sung vốn lưu động - Khách hàng hiện đang có nhu cầu vay bổ sung vốn kinh doanh đồ gỗ nội thất; phương thức cho vay: cho vay theo hạn mức tín dụng; phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ - T1 xuất trình chứng từ kiêm giấy đề nghị cho vay bảo đảm bằng khoản phải thu từ bộ chứng từ hàng xuất khẩu - Thư xuất trình chứng từ kiêm giấy đề nghị chiết khấu hối phiếu kèm theo bộ chứng từ hàng xuất khẩu được A chấp thuận; thời hạn vay tối đa 09 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; lãi suất trong hạn được quy định trong khế ước nhận nợ cụ thể; lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm.

Thực hiện theo Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: SOT.CN.1372.100122 ngày 10/01/2022; Hợp đồng tín dụng số SOT.CN.1371.100122 ngày 10/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số: SOT.CN.1371.100122/PL-01 ngày 10/01/2022, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H số tiền theo các khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ số: 400974109 ngày 19/6/2023 với số tiền 250.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 401082869 ngày 20/6/2023 với số tiền 300.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 401213999 ngày 21/6/2023 với số tiền 300.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 402633709 ngày 04/7/2023 với số tiền 100.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 403201979 ngày 10/7/2023 với số tiền 500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 403368739 ngày 11/7/2023 với số tiền 500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số:

408069559 ngày 25/8/2023 với số tiền 200.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 409688529 ngày 11/9/2023 với số tiền 100.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 412613929 ngày 09/10/2023 với số tiền 350.000.000 đồng và Khế ước nhận nợ số: 412712869 ngày 10/10/2023 với số tiền 400.000.000 đồng.

- Thẻ tín dụng: Căn cứ Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 08/3/2023, Ngân hàng A đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Lan H, hạn mức thẻ 150.000.000 đồng; số thẻ tín dụng: 970416******2384; loại thẻ: E; hiệu lực: 01/3/2026; lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A - là không phần không tách rời của giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 28/12/2015, ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOT.BĐCN.338.081215; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-01 ngày 28/7/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-02 ngày 16/3/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-03 ngày 04/10/2018 với Ngân hàng A để thế chấp: Quyền sử dụng đất có diện tích 194,8m^2 thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA178335, vào sổ cấp CS08487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị G ngày 17/9/2015, cập nhật biến động cấp cho ông Đỗ Đức T ngày 26/11/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H đã vi phạm nội dung thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, các điều khoản của các hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 25/6/2024. Tính đến ngày 25/6/2024, ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H đã thanh toán được cho Ngân hàng A được tổng cộng số tiền 868.223.375 đồng, trong đó nợ gốc 388.736.000 đồng, nợ lãi 479.487.375 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á số tiền đến ngày 25/3/2025 là 4.003.632.596 đồng, trong đó nợ gốc của các Hợp đồng tín dụng là 3.306.224.000 đồng, lãi trong hạn 191.055.678 đồng, lãi quá hạn 465.636.029 đồng, phạt chậm trả lãi 40.716.889 đồng và nợ Thẻ tín dụng của bà Nguyễn Lan H là 168.896.315 đồng, trong đó nợ gốc 151.802.893 đồng, lãi quá hạn 17.093.422 đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á tiếp tục tính lãi, tiền phạt phát sinh kể từ ngày 26/3/2025 cho đến khi ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo các quy định tại các Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A.

- Trường hợp Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất có diện tích 194,8m^2 thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ

số 15, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA178335, vào sổ cấp CS08487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị G ngày 17/9/2015, cập nhật biến động cấp cho ông Đỗ Đức T ngày 26/11/2015.

- Toàn bộ số tiền thu hồi được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông T, bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2025, bị đơn bà Nguyễn Lan H trình bày:

Bà Nguyễn Lan H cùng chồng là ông Đỗ Đức T có ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á các thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

+ Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: SOT.CN.1218.150317 ngày 16/3/2017.

+ Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1105.140317 ngày 16/3/2017 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 300.000.000 đồng; mục đích cho vay: Mua nhà, đất - Đất để xây dựng nhà ở - Khách hàng có nhu cầu vay mua nhà đất để xây dựng nhà ở; phương thức cho vay: Cho vay từng phần; thời hạn vay: 120 tháng; thời hạn giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng; lãi suất trong hạn được quy định trong khế ước nhận nợ cụ thể; lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm; số tiền này được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số: 234214029 ngày 16/3/2017.

+ Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1985.040619 ngày 17/6/2029 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 400.000.000 đồng; mục đích cho vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm - Mua sắm thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình - Khách hành có nhu cầu mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình; phương thức cho vay: Cho vay từng phần; thời hạn vay 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; thời hạn giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng; lãi suất trong hạn được quy định trong khế ước nhận nợ cụ thể; lãi quá hạn 150% lái suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm; số tiền này được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số: 286044759 ngày 17/6/2019.

+ Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: SOT.CN.1372.100122 ngày 10/01/2022.

+ Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1371.100122 ngày 10/01/2022.

+ Phụ lục hợp đồng số: SOT.CN.1371.100122/PL-01 ngày 10/01/2022 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 3.000.000.000 đồng; mục đích cho vay: Sản xuất kinh doanh - Bổ sung vốn lưu động - Khách hàng hiện đang có nhu cầu vay bổ sung vốn kinh doanh đồ gỗ nội thất; phương thức cho vay: cho vay theo hạn mức tín dụng; phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ - T1 xuất trình chứng từ kiêm giấy đề nghị cho vay bảo đảm bằng khoản phải thu

từ bộ chứng từ hàng xuất khẩu – Thư xuất trình chứng từ kiêm giấy đề nghị chiết khấu hối phiếu kèm theo bộ chứng từ hàng xuất khẩu được A chấp thuận; thời hạn vay tối đa 09 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; lãi suất trong hạn được quy định trong khế ước nhận nợ cụ thể; lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10% năm.

Thực hiện theo Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung và nội dung của các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A đã giải ngân cho vợ chồng bà H, ông T số tiền theo các khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ số: 400974109 ngày 19/6/2023 với số tiền 250.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 401082869 ngày 20/6/2023 với số tiền 300.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 401213999 ngày 21/6/2023 với số tiền 300.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 402633709 ngày 04/7/2023 với số tiền 100.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 403201979 ngày 10/7/2023 với số tiền 500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 403368739 ngày 11/7/2023 với số tiền 500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 408069559 ngày 25/8/2023 với số tiền 200.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 409688529 ngày 11/9/2023 với số tiền 100.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số: 412613929 ngày 09/10/2023 với số tiền 350.000.000 đồng và Khế ước nhận nợ số :412712869 ngày 10/10/2023 với số tiền 400.000.000 đồng

Ngoài ra, bản thân bà Nguyễn Lan H còn được Ngân hàng A cấp thẻ tín dụng số 970416** ****2384, cấp ngày 08/3/2023; hạn mức thẻ 150.000.00 đồng, loại thẻ: Express Credit Main C, hiệu lực thẻ: 01/3/2026.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 28/12/2015, vợ chồng bà H, ông T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOT.BĐCN.338.081215; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-01 ngày 28/7/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-02 ngày 16/3/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-03 ngày 04/10/2018 với Ngân hàng A để thế chấp: Quyền sử dụng đất có diện tích 194,8m^2 thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA178335, vào sổ cấp CS08487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị G ngày 17/9/2015, cập nhật biến động cấp cho ông Đỗ Đức T ngày 26/11/2015.

Nay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á khởi kiện thì vợ chồng vợ chồng bà đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên Ngân hàng cho vợ chồng bà H thời gian để bán nhà, đất trả nợ cho Ngân hàng.

- *Đối với bị đơn* ông Đỗ Đức T đã được tòa án triệu tập hợp lệ để cung cấp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 20/02/2025, tham gia phiên tòa vào các ngày 07/3/2025 và ngày 25/3/2025 nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

- *Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 14/02/2025 tài sản thế chấp gồm:*

Quyền sử dụng đất có diện tích 194,8m^2 thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA178335, vào sổ cấp CS08487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị G ngày 17/9/2015, cập nhật biến động cấp cho ông Đỗ Đức T ngày 26/11/2015, có tứ cận như sau: Hướng bắc giáp đường nhựa, hướng nam giáp thửa đất thuộc hành lang bảo vệ suối, hướng tây giáp thửa đất 1638, hướng đông giáp thửa đất 1636; hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cấp 4, loại 01 tầng có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tôn, cửa sắt cuốn, diện tích xây dựng 130m^2; 01 đồng hồ điện nước + máy bơm. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hiện nay do ông T, bà H đang quản lý, sử dụng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H đã được tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào các ngày 07/3/2025 và ngày 25/3/2025 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á và ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H có ký các Hợp đồng tín dụng số số: SOT.CN.1105.140317 ngày 16/3/2017 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 300.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số số: SOT.CN.1985.040619 ngày 17/6/2019 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 400.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1371.100122 ngày 10/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số: SOT.CN.1371.100122/PL-01 ngày 10/01/2022 với nội dung Ngân hàng A cho ông T, bà H vay số tiền 3.000.000.000 đồng, đồng thời ngày 08/3/2023, Ngân hàng A cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Lan H, hạn mức thẻ 150.000.000 đồng. Để đảm bảo các khoản vay thì vào các ngày 28/12/2015, ngày 28/7/2016, ngày 16/3/2017 và ngày 04/10/2018, ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOT.BĐCN.338.081215; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-01; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-02 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: SOT.BĐCN.338.081215/SĐBS-03 với Ngân hàng A để thế chấp: Quyền sử dụng đất có diện tích 194,8m^2 thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA178335, vào sổ cấp CS08487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị G ngày 17/9/2015, cập nhật biến động cấp cho ông Đỗ Đức T ngày 26/11/2015 được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Bình Dương. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H đã thanh toán cho Ngân hàng A được tổng cộng số tiền 868.223.375 đồng, trong đó nợ gốc 388.736.000 đồng, nợ lãi 479.487.375 đồng. Tuy nhiên, kể từ ngày 25/6/2024, ông T, bà H đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên Ngân hàng A đã chuyển nợ quá hạn.

[3] Xét, việc ký kết Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, các Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1105.140317 ngày 16/3/2017; Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1985.040619 ngày 17/6/2019 đồng; Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1371.100122 ngày 10/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số: SOT.CN.1371.100122/PL-01 ngày 10/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á với ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 08/3/2023, Ngân hàng A cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Lan H, hạn mức thẻ 150.000.000 đồng, là thể hiện sự tự nguyện của các đương sự trong giao kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà H đã thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng A (tính đến ngày 24/6/2024) với tổng số tiền 868.223.375 đồng, kể từ ngày 25/6/2024 cho đến nay ông T, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng A theo như thỏa thuận. Như vậy, ông T, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng, đồng thời bà H cũng thừa nhận và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á số tiền đến ngày 25/3/2025 là 4.003.632.596 đồng, trong đó nợ gốc của các Hợp đồng tín dụng là 3.306.224.000 đồng, lãi trong hạn 191.055.678 đồng, lãi quá hạn 465.636.029 đồng, phạt chậm trả lãi 40.716.889 đồng và nợ Thẻ tín dụng của bà Nguyễn Lan H là 168.896.315 đồng, trong đó nợ gốc 151.802.893 đồng, lãi quá hạn 17.093.422 đồng, là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á: Tại Mục 8.1.1 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOT.BĐCN.338.081215 ngày 28/12/2015 giữa Ngân hàng A và ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H có thỏa thuận quy định về xử lý tài sản thế chấp, thì Ngân hàng A được quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp sau: *"Khi nghĩa vụ đến hạn mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm được quy định tại Điều 3 Hợp đồng này, bao gồm cả trường hợp A thu hồi nợ trước hạn"*. Theo sự thỏa thuận này thì bị đơn ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay của Hợp đồng tín dụng nên sự kiện vi phạm trong Hợp đồng thế chấp đã xảy ra và Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết: Trong hợp ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất có diện tích 194,8m^2 thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố

D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 178335, vào sổ cấp CS08487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Đỗ Thị G1 ngày 17/9/2015, cập nhật biến động cấp cho ông Đỗ Đức T ngày 26/11/2015, được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Bình Dương ngày 28/12/2015, số công chứng 4911, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, là có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương phù hợp với phân tích trên nên chấp nhận.

[5] Chi phí xem xét thẩm định: Bị đơn ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H phải chịu số tiền 5.000.000 đồng, Ngân hàng A đã tạm ứng số tiền này nên buộc ông T, bà H phải trả lại cho Ngân hàng A.

[6] Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng với tổng số tiền 4.600.000 đồng, nguyên đơn Ngân hàng A phải chịu được khấu vào số tiền tạm ứng đã nộp, theo quy định tại khoản 2 Điều 180 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 180, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 325, 351, 353 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á với bị đơn ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1. Buộc ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á số tiền còn nợ phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1105.140317 ngày 16/3/2017, Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1985.040619 ngày 17/6/2019 đồng, Hợp đồng tín dụng số: SOT.CN.1371.100122 ngày 10/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số: SOT.CN.1371.100122/PL-01 ngày 10/01/2022 tính đến ngày 25/3/2025 là 4.003.632.596 đồng, trong đó nợ gốc của các Hợp đồng tín dụng là 3.306.224.000 đồng, lãi trong hạn 191.055.678 đồng, lãi quá hạn 465.636.029 đồng, phạt chậm trả lãi 40.716.889 đồng.

2. Buộc bà Nguyễn Lan H thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á số tiền còn nợ theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 08/3/2023 là 168.896.315 đồng, trong đó nợ gốc 151.802.893 đồng, lãi quá hạn 17.093.422 đồng.

Tiền lãi, tiền phạt được tiếp tục được tính kể từ ngày 26/3/2025 cho đến khi đến khi ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A.

3. Trường hợp ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOT.BĐCN.338.081215 ngày 28/12/2015 được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Bình Dương ngày 28/12/2015, số công chứng 4911, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất có diện tích 194,8m^2 thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA178335, vào sổ cấp CS08487 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị G ngày 17/9/2015, cập nhật biến động cấp cho ông Đỗ Đức T ngày 26/11/2015 và các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp là ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H gồm 01 căn nhà cấp 4, loại 01 tầng có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tôn, cửa sắt cuốn, diện tích xây dựng 130m^2; 01 đồng hồ điện nước + máy bơm.

- Toàn bộ số tiền thu hồi được từ việc phát mại/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á. Trường hợp nếu số tiền thu hồi được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên ông T, bà H phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H phải chịu số tiền 112.003.633 đồng.

4.2 Bà Nguyễn Lan H phải chịu số tiền 8.444.816 đồng.

4.3 Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 54.605.176 đồng, theo biên lai thu tiền số 0001870 ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

5. Chi phí xem xét thẩm định: Buộc bị đơn ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Lan H trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á 5.000.000 đồng.

6. Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á phải chịu 4.600.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**