

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 104/2023/DS-ST  
Ngày 10-8-2023  
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 THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lại Thị Ngọc Liên

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh
- Ông Thái Bình Hoà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh B, Tòa án nhân dân thành phố M xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Quốc Tế V (V). Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 và Tầng 2, Tòa nhà SailingTower – 111A Pasteur, phường N, Quận 1, Thành phố M.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

- Ông Trần Anh T. Vắng mặt.
- Bà Nguyễn Hoàng Hương G, sinh năm 1997. Có mặt.
- Ông Hà Đăng V. Vắng mặt.
- Ông Nguyễn Thế V. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tầng 6, Toà nhà Paxsky, 26 Ung Văn K, phường 25, quận T, Thành phố M, là người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy uỷ quyền ngày 17/5/2023).

- Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm: 1986. Địa chỉ: Số 83 Nguyễn Đức T, khu 6, phường H, thành phố M, tỉnh B. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng Hương G trình bày:***

Ngày 06/01/2022, Ngân hàng TMCP Quốc Tế V (gọi tắt là Ngân hàng V) – Chi nhánh Quận 2, phòng giao dịch Đ ký hợp đồng tín dụng số 2882922.22 với khách hàng Võ Văn T. Theo đó Ngân hàng V cho ông T vay số tiền 6.500.000.000 đồng, thời hạn vay 360 tháng. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 12,30%, lãi suất này sẽ được Ngân hàng V chủ động điều chỉnh 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng thêm biên độ 3,9%/năm. Trả lãi vào ngày 15 tây hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Mục đích vay mua bất động sản tại thửa đất số 2917, tờ bản đồ 08 tại phường T, thành phố M, tỉnh B. Ngày 07/01/2022, Ngân hàng V đã giải ngân cho ông T theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2882922.22.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng này, ngày 14/01/2022, ông T ký với Ngân hàng V hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8825011.22.652 thế chấp thửa đất số 2917, tờ bản đồ 08, diện tích 681,6m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở 160m<sup>2</sup> và 521,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại phường T, thành phố M, tỉnh B. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh V, số công chứng 000993, quyền số 01/2022 TP/CC-SCCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Thực hiện hợp đồng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 15/11/2022. Tạm tính đến ngày 10/8/2023, ông T đã trả cho Ngân hàng V số tiền 658.859.088 đồng, trong đó nợ gốc là 40.626.000 và nợ lãi là 618.233.088 đồng, còn nợ lại số tiền 7.597.982.755 đồng, trong đó gồm nợ gốc là 6.459.374.000 đồng, lãi trong hạn là 129.784.067 đồng và lãi quá hạn là 993.521.084 đồng.

Do đó, Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu ông Thắng phải trả số tiền vay còn nợ và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả xong các khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông Võ Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc Tế V có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2917, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Phường T, thành phố M tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU720445, số vào sổ cấp GCN: CS 10559 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 23/03/2020 cho ông Nguyễn Văn M, cập nhật thay đổi ngày 25/12/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 13/01/2022 cho ông Võ Văn T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 000993, Quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Thanh V, Tỉnh B công chứng ngày 14/01/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình,

diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng V.

Bị đơn ông Võ Văn T đã được Tòa án tổng đạt và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng thông báo thụ lý, triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 19/7/2023 và tham gia phiên tòa vào các ngày 31/7/2023 và ngày 10/8/2023 nhưng ông T không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố nào, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh B phát biểu ý kiến:***  
Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành theo quy định tại Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Võ Văn T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng số 2882922.22 ngày 06/01/2022 giữa Ngân hàng V với ông Võ Văn T là hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng V – Chi nhánh Quận 2 - phòng giao dịch Đ với ông Võ Văn T thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện theo hợp đồng này, Ngân hàng V đã giải ngân cho ông T số tiền vay 6.500.000.000 đồng theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2882922.22. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T chỉ trả được 658.859.088 đồng, trong đó nợ gốc là 40.626.000 và nợ lãi là 618.233.088 đồng, còn nợ lại 7.597.982.755 đồng, trong đó gồm nợ gốc là 6.459.374.000 đồng, lãi trong hạn là 129.784.067 đồng và lãi quá hạn là 993.521.084 đồng. Từ ngày 15/11/2022, ông Thắng không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng V. Vì vậy, Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu ông T phải trả nợ gốc và lãi quá hạn phát sinh là có căn cứ.

[2.2] Về xử lý tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, ông T thế chấp cho Ngân hàng V quyền sử dụng đất diện tích 681,6m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở 160m<sup>2</sup> và 521,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 2917, tờ bản đồ 08 tại phường T, thành phố M, tỉnh B theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 000993, Quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Thanh V, Tỉnh B công chứng ngày 14/01/2022. Qua xem xét thực tế, đất thế chấp là đất trồng, trên đất không

có tài sản gì, quyền sử dụng đất sẽ được xử lý trong trường hợp ông T không có khả năng trả nợ theo quy định của khoản 3 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ.

[2.4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Đương sự phải chịu theo quy định.

[2.5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T phải chịu án phí có giá ngạch được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng V theo quy định của Điều 26 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 91, 92, 147, 157, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 56, 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ; Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Tế V đối với ông Võ Văn T.

1.1. Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc ông Võ Văn T phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế V số nợ phát sinh từ Hợp đồng hợp đồng tín dụng số 2882922.22 ngày 06/01/2022 tính đến ngày 10/8/2023 là 7.597.982.755 đồng, trong đó gồm nợ gốc 6.459.374.000 đồng, lãi trong hạn 129.784.067 đồng và lãi quá hạn là 993.521.084 đồng. Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 11/8/2023 cho đến khi ông Võ Văn T trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên.

1.2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Võ Văn T không có khả năng tự nguyện thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế V được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 681,6m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở 160m<sup>2</sup> và 521,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 2917, tờ bản đồ 08 tại phường T, thành phố M, tỉnh B theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 000993, Quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Thanh V, Tỉnh B công chứng ngày 14/01/2022. Giá trị quyền sử dụng đất khi phát mãi được dùng để bảo đảm thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế V.

Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế V có quyền yêu cầu ông T tiếp tục trả nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Quốc Tế V.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T phải nộp 115.597.983 đồng (một trăm mười lăm triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi ba đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế V số tiền 57.359.000 đồng (năm mươi bảy triệu ba trăm năm mươi chín ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002529 ngày 09/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh B.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Võ Văn T phải chịu 3.826.000 đồng. Ngân hàng TMCP Quốc Tế V đã nộp tạm ứng, ông Võ Văn Thắng có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế V số tiền 3.826.000 đồng.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp Bản án 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 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 B;
- VKSND TP. M;
- CCTHADS TP. M;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

**Lại Thị Ngọc Liên**





