TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 14/7/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Minh Thơ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Cảnh

Bà Trần Ngọc Diệu

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Kiến Hòa - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Duyên Em - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 545/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 159/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Trụ sở: phường S, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh A – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty A1

Trụ sở: phường X, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T – Chức vụ: Chủ tịch Công ty.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Văn Thái Bảo N – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ nhận thông báo: phường X, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thành K – Chức vụ: Nhân viên (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lâm Văn V (V1), sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh V.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần địa ốc C (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở chính: phường L, Thành phố H;

Địa chỉ giao dịch:, phường L, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải; các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng A và người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành K trình bày:

1. Về quá trình cấp tín dụng:

Ngày 18/8/2015, ông Lâm Văn V ký kết Hợp đồng tín dụng số 210LAV201500131 với Ngân hàng A – Phòng giao dịch L, nội dung thỏa thuận: số tiền vay 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng; mục đích vay thanh toán tiền mua căn hộ số 0806, 0807 thuộc dự án Chung cư LP tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố H; thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lịch trả lãi: ngày 20 hàng tháng; lịch trả nợ gốc: nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền phải trả mỗi kỳ là 3.400.000 (ba triệu bốn trăm nghìn) đồng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là ngày 20/9/2015, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 19/8/2035, vào kỳ trả gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết số nợ gốc còn lại của khoản vay; lãi suất cho vay: 10%/năm cố định trong năm đầu tiên, sau đó, từ năm thứ 02 trở đi, lãi suất cho vay = (bằng) lãi suất tiết kiệm tháng 13 (lãnh lãi cuối kỳ) + (cộng) 3.5 %/năm và chu kỳ thay đổi lãi suất là 01 tháng một lần; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay. Thực hiện Hợp đồng tín dụng, phía Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền cho ông V, có chữ ký xác nhận của ông V tại Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: 2015LDS201500154 và Ủy nhiệm chi cùng ngày 19/8/2015, hình thức chuyển khoản 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng vào tài khoản Công ty cổ phần địa ốc C số 210514851220490.

2. Về biện pháp bảo đảm:

Ngày 19/8/2015, ông V ký kết Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 079/EIBHCM-PGDLL/TC/15 với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H – Phòng giao dịch L, tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 61/2015/HĐMB ngày 30/6/2015, cụ thể căn hộ số 0806, diện tích: 77m^2, căn hộ số 0807, diện tích 86m^2, cùng tầng 08 thuộc dự án Chung cư LP, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố H. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng Công chứng số 1234 Thành phố H và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố H.

3. Việc vi phạm hợp đồng và dư nợ chưa trả:

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông V đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 51.036.743 (năm mươi mốt triệu không trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm bốn mươi ba) đồng, trong đó tiền gốc là 17.000.000 (mười bảy triệu) đồng, tiền lãi là 34.036.743 (ba mươi bốn triệu không trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm bốn mươi ba) đồng. Ông V bắt đầu vi phạm nghĩa vụ từ ngày 21/02/2016 nên Ngân hàng đã

gửi Thông báo số 182/2019/EIBHCM/PGDLL ngày 17/7/2019 v/v thu hồi nợ trước hạn của khoản vay ông V và nhiều lần yêu cầu ông V thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng ông V vẫn không thực hiện.

Về dư nợ phải trả: Tính đến ngày 07/10/2024 khi Ngân hàng có đơn khởi kiện thì ông V phải có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc và tiền lãi là 1.656.402.952 (một tỷ sáu trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm lẻ hai nghìn chín trăm năm mươi hai) đồng, trong đó nợ gốc: 783.000.000 (bảy trăm tám mươi ba triệu) đồng; nợ lãi trong hạn: 606.800.154 (sáu trăm lẻ sáu triệu tám trăm nghìn một trăm năm mươi bốn) đồng; nợ lãi quá hạn: 266.602.799 (hai trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm lẻ hai nghìn bảy trăm chín mươi chín) đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận.

Tại bản tự khai; biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải; đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt; bị đơn ông Lâm Văn V trình bày:

Ông V thừa nhận có ký kết Hợp đồng tín dụng số 210LAV201500131, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 079/EIBHCM-PGDLL/TC/15 với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H – Phòng giao dịch L và đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Cụ thể ông đồng ý có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 07/10/2024 là 1.656.402.952 (một tỷ sáu trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm lẻ hai nghìn chín trăm năm mươi hai) đồng, trong đó nợ gốc: 783.000.000 (bảy trăm tám mươi ba triệu) đồng; nợ lãi trong hạn: 606.800.154 (sáu trăm lẻ sáu triệu tám trăm nghìn một trăm năm mươi bốn) đồng; nợ lãi quá hạn: 266.602.799 (hai trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm lẻ hai nghìn bảy trăm chín mươi chín) đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận. Trường hợp, ông không thanh toán nợ đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 61/2015/HĐMB ngày 30/6/2015 đối với căn hộ số 0806, diện tích 77m^2, căn hộ số 0807, diện tích 86m^2, cùng tầng 08 thuộc dự án Chung cư LP, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố H để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản phát mãi không đủ thu hồi nợ thì ông đồng ý có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng đến khi trả xong nợ. Ông V cho rằng vào ngày 30/6/2015, ông đã thanh toán cho chủ đầu tư là Công ty cổ phần địa ốc Bình Tân số tiền 537.900.000 (năm trăm ba mươi bảy triệu chín trăm nghìn) đồng sau đó ông thực hiện đúng lịch trình, tiến độ thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 61/2015/HĐMB ngày 30/6/2015. Hiện tại, ông đã thanh toán đầy đủ cho Công ty cổ phần địa ốc C các khoản tiền mua 02 căn hộ nhưng chưa được bàn giao, tình trạng của 02 căn hộ đang bỏ trống, không có ai sinh sống. Do bận công việc và không có yêu cầu gì trong vụ án này nên ông V có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre) đã tống đạt

hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần địa ốc C đều vắng mặt không lý do nên không có ý kiến, yêu cầu.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành K trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Buộc bị đơn ông Lâm Văn V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tính đến ngày 02/7/2025 là 1.771.870.394 (một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm bảy mươi nghìn ba trăm chin mươi bốn) đồng, trong đó số tiền gốc là 783.000.000 (bảy trăm tám mươi ba triệu) đồng, số tiền lãi trong hạn là 656.870.919 (sáu trăm năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi nghìn chín trăm mười chín) đồng, số tiền lãi quá hạn là 331.999.475 (ba trăm ba mươi mốt triệu chín trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng. Lãi được tiếp tục tính từ ngày 03/7/2025 cho đến khi thi hành án xong theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131 ngày 18/8/2015 và Phụ lục, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: 2015LDS201500154 ngày 19/8/2015 ký với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H – Phòng giao dịch L.

- Trường hợp, ông V không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 19/8/2015 ký với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L để thu hồi nợ, cụ thể: quyền sở hữu căn hộ số 0806, diện tích 77m^2, căn hộ số 0807, diện tích 86m^2, cùng tầng 8, thuộc dự án Chung cư LP, chủ đầu tư là Công ty cổ phần địa ốc C, tọa lạc tại phường An Lạc A, quận B, Thành phố H theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 61/2015HĐMB ngày 30/6/2015.

- Trường hợp sau khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ thanh toán thì ông V tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng đến khi trả nợ xong.

- Về án phí, chi phí tố tụng thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ngân hàng đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2025 đối với căn hộ số 0806, diện tích 77m^2, căn hộ số 0807, diện tích 86m^2, cùng tầng 8 thuộc dự án chung cư LP, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố H; không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Lâm Văn V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần địa ốc C vắng mặt không lý do; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng 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. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố Tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân thủ đầy đủ quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật tố Tụng dân sự do vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các phiên hòa giải và các phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 295, 463, 466 Bộ Luật dân sự 2015; các Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Buộc Lâm Văn V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng V số tiền tính đến ngày 02/7/2025 là 1.771.870.394 (một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm bảy mươi nghìn ba trăm chín mươi bốn) đồng, trong đó số tiền gốc là 783.000.000 (bảy trăm tám mươi ba triệu) đồng, số tiền lãi trong hạn là 656.870.919 (sáu trăm năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi nghìn chín trăm mười chín) đồng, số tiền lãi quá hạn là 331.999.475 (ba trăm ba mươi mốt triệu chín trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng. Ông V còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số 2105LAV201500131 ngày 18/8/2015 và Phụ lục, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: 2015LDS201500154 ngày 19/8/2015 ký với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L kể từ ngày 03/7/2025 đến khi trả hết số nợ vay cho Ngân hàng. Trường hợp, ông V không thanh toán nợ đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 61/2015/HĐMB ngày 30/6/2015 (căn hộ số 0806, tầng 8, diện tích 77m^2 và căn hộ số 0807, tầng 8, diện tích 86m^2 thuộc dự án chung cư LP) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 079/EIBHCM-PGDLL/TC/15 ký kết giữa Ngân hàng với ông V để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mãi không đủ thu hồi nợ thì ông V có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre giải quyết buộc bị đơn ông Lâm Văn V có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay là tranh chấp về dân sự. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn xác định vụ án có quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án: Bị đơn ông V có nơi cư trú tại ấp G, xã T, tỉnh V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre) theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại tòa án.

- Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Ông V vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt; Công ty cổ phần địa ốc C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông V, Công ty cổ phần địa ốc C.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc yêu cầu ông Lâm Văn V có trách nhiệm trả số nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131 ngày 18/8/2015:

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng thì vào ngày 18/8/2015, Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L và ông Lâm Văn V ký Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131 và Phụ lục, theo đó Ngân hàng cho ông V vay số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, lãi suất trong hạn 10%/năm cố định trong năm đầu tiên, từ năm thứ 02 trở đi, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm tháng 13 (lãnh lãi cuối kỳ) cộng 3,5%/năm và chu kỳ thay đổi lãi suất là 01 tháng 01 lần; lịch trả lãi vào ngày 20 hàng tháng; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 18/8/2015); mục đích vay: ông V thanh toán tiền mua căn hộ 0806, 0807 thuộc chung cư LP tại phường A, quận B, Thành phố H; lịch trả nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền được trả mỗi kỳ là 3.400.000 (ba triệu bốn trăm nghìn) đồng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là ngày 20/9/2015, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 19/8/2035, vào kỳ trả gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết số nợ gốc còn lại của khoản vay. Ông V có ký, ghi họ tên dưới phần đại diện khách hàng (bên vay), Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L ký tên, đóng dấu xác nhận dưới phần đại diện (bên cho vay). Ngân hàng A – Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L đã giải ngân số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng cho ông V theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: 2015LDS201500154 ngày 19/8/2015, ông V có ký, ghi họ tên dưới phần đại diện bên vay và Ủy nhiệm chi ngày 19/8/2015, hình thức chuyển khoản 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng vào tài khoản Công ty cổ phần địa ốc C số 210514851220490. Như vậy, các bên ký kết Hợp đồng tín dụng, phụ lục và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ trên cơ sở tự

nguyện, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Do đó, các bên tham gia giao dịch này có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông V không thực hiện đúng các thỏa thuận đã ký kết, không trả tiền nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn. Ông V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi từ ngày 21/02/2016, mặc dù Ngân hàng có thông báo nhắc nợ nhưng ông V vẫn không thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn và có yêu cầu thu hồi nợ trước hạn mặc dù hiện tại chưa hết hạn hợp đồng theo quy định tại khoản 5.3 Điều 5 Phụ lục Hợp đồng tín dụng "Trường hợp khách hàng không trả nợ 01 (một) kỳ hạn nợ gốc và (hoặc) lãi mà không được Ngân hàng đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ, thì số nợ gốc không được trả đúng hạn sẽ bị chuyển quá hạn theo quy định tại mục 2 Phụ lục này và tính lãi suất quá hạn. Đồng thời Ngân hàng có quyền thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ phần nợ gốc và lãi chưa thanh toán và áp dụng các biện pháp xử lý theo pháp luật để thu hồi nợ trước hạn". Tính đến ngày 02/7/2025, Ngân hàng xác định ông V đã thanh toán được tổng số tiền 51.036.743 (năm mươi mốt triệu không trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm bốn mươi ba) đồng, trong đó tiền gốc là 17.000.000 (mười bảy triệu) đồng, tiền lãi là 34.036.743 (ba mươi bốn triệu không trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm bốn mươi ba) đồng; số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131 và Phụ lục là 1.771.870.394 (một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm bảy mươi nghìn ba trăm chín mươi bốn) đồng, trong đó số tiền gốc là 783.000.000 (bảy trăm tám mươi ba triệu) đồng, số tiền lãi trong hạn là 656.870.919 (sáu trăm năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi nghìn chín trăm mười chín) đồng, số tiền lãi quá hạn là 331.999.475 (ba trăm ba mươi mốt triệu chín trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông V có trách nhiệm trả số tiền nợ nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Lãi suất tiếp tục được tính từ ngày 03/7/2025 đến khi ông V thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131, Phụ lục và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: 2015LDS201500154 ngày 19/8/2015.

[2.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng A về việc được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông V không trả nợ hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ:

Thấy rằng, ngày 19/8/2015, ông V ký kết Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 079/EIBHCM-PGDLL/TC/15 với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H – Phòng giao dịch L, Hợp đồng thế chấp được thỏa thuận ký kết nhằm đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên

thế chấp đối với bên Ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131, Phụ lục và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: 2015LDS201500154 ngày 19/8/2015. Nội dung thế chấp quyền tài sản phát sinh đối với căn hộ 0806, diện tích 77m^2, căn hộ 0807, diện tích 86m^2, cùng tầng 8, thuộc dự án Chung cư LP, chủ đầu tư là Công ty cổ phần địa ốc C, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố H. Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố H và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố H. Do ông V vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng có quyền cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp "Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng cấp tín dụng, văn bản cấp tín dụng tại Điều 2 của Hợp đồng này. Trường hợp nội dung của Hợp đồng tín dụng, văn bản cấp tín dụng quy định bên B phải trả nợ gốc, lãi theo nhiều phân kỳ, nếu bên B vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của bất kỳ phân kỳ nào, Bên A có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ dư nợ gốc, lãi còn lại của các Hợp đồng cấp tín dụng, không cần chờ đến khi hết thời hạn trả nợ cuối cùng" đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2025, Tòa án ghi nhận căn hộ 0806, diện tích 77m^2, căn hộ 0807, diện tích 86m^2, cùng tầng 8, thuộc dự án Chung cư LP, chủ đầu tư là Công ty cổ phần địa ốc C, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố H hiện tại chưa hoàn thiện, bị bỏ trống, không có người ở. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre) đã tống đạt hợp lệ cho chủ đầu tư dự án Chung cư LP là Công ty cổ phần địa ốc C các văn bản Thông báo về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ; Thông báo về việc thụ lý vụ án; các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập nhưng Công ty cổ phần địa ốc C đều vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày, yêu cầu. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng trình bày giữa Công ty cổ phần địa ốc C, Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L và ông V có ký kết Biên bản thỏa thuận ba bên vào ngày 09/8/2015, nội dung "Chủ đầu tư và bên bảo đảm tích cực hỗ trợ Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ". Xét thấy, theo Biên bản thỏa thuận ba bên thì Công ty cổ phần địa ốc C (chủ đầu tư) xác nhận ông V (bên bảo đảm) có ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 61/2015HĐMB ngày 30/6/2015 về việc mua 02 căn hộ số 0806, 0807, tổng giá trị 1.793.000.000 (một tỷ bảy trăm chín mươi ba triệu) đồng, lịch trình thanh

toán chia thành 04 đợt. Thực tế ông V đã thanh toán đợt 1 số tiền 537.900.000 (năm trăm ba mươi bảy triệu chín trăm nghìn) đồng theo phiếu thu ngày 30/6/2015 do ông Vũ cung cấp và đợt 2 số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 19/8/2015 do Ngân hàng cung cấp, tổng số tiền ông V đã thanh toán cho bên Công ty cổ phần địa ốc Bình Tân là 1.337.900.000 (một tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu chín trăm nghìn) đồng. Ông V sẽ thanh toán số tiền đợt ba là 268.950.000 (hai trăm sáu mươi tám triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng khi bên bán bàn giao căn hộ thực tế và đợt 4 là 89.650.000 (tám mươi chín triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng khi nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nhưng cho đến hiện tại Công ty cổ phần địa ốc C chưa bàn giao 02 căn hộ cho ông V mặc dù ông V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận. Theo Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 09/8/2015 thì Công ty cổ phần địa ốc C đồng ý để ông V thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 61/2015HĐMB ngày 30/6/2015 đối với 02 căn hộ để đảm bảo nghĩa vụ tại Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131 nên Ngân hàng A yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông V không trả nợ hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp sau này, ông V và Công ty cổ phần địa ốc C có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Qua những phân tích nêu trên, xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Lâm Văn V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng và phải hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền này.

[5] Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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.

Ông Lâm Văn V phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.846.000 (ba mươi triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại tòa án;

Căn cứ Điều 117, Điều 295, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 14 Điều 4; các Điều 95, 96 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn ông Lâm Văn V về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng:

1.1 Buộc bị đơn ông Lâm Văn V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tính đến ngày 02/7/2025 là 1.771.870.394 (một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm bảy mươi nghìn ba trăm chín mươi bốn) đồng, trong đó số tiền gốc là 783.000.000 (bảy trăm tám mươi ba triệu) đồng, số tiền lãi trong hạn là 656.870.919 (sáu trăm năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi nghìn chín trăm mười chín) đồng, số tiền lãi quá hạn là 331.999.475 (ba trăm ba mươi mốt triệu chín trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131 ngày 18/8/2015 và Phụ lục, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: 2015LDS201500154 vào ngày 19/8/2015 ký với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L.

1.2 Kể từ ngày 03/7/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Lâm Văn V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2015LAV201500131 ngày 18/8/2015 và Phụ lục, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: 2015LDS201500154 vào ngày 19/8/2015 ký với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L.

1.3 Nếu trong quá trình trả nợ, ông Lâm Văn V không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ đúng như án tuyên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 19/8/2015 ký với Ngân hàng A - Chi nhánh Thành phố H - Phòng giao dịch L để thu hồi nợ, cụ thể: quyền sở hữu căn hộ số 0806, diện tích 77m^2, căn hộ số 0807, diện tích 86m^2, cùng tầng 8, thuộc dự án Chung cư LP, chủ đầu tư là Công ty cổ phần địa ốc C, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố H theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 61/2015HĐMB ngày 30/6/2015.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán / xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lâm Văn V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Lâm Văn V phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Do Ngân hàng A đã nộp tạm ứng trước nên buộc ông V có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng A số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 65.156.111 (sáu mươi lăm triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm mười một) đồng, buộc ông Lâm Văn V phải nộp số tiền này.

Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Vĩnh Long (trước đây là Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre) hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.846.000 (ba mươi triệu, tám trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007467 ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

4. Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án:

Trong 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, 7a, 7b và Điều 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:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 7 – Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Minh Thơ