

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 3170/2024/DS-ST

Ngày: 17/7/2024

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Khánh

**Các Hội thẩm nhân dân:**

- Bà Phan Thị Mai Hương
- Bà Bùi Thị Phụng

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Ông Võ Cao Hùng - Kiểm sát viên.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Ngự - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2022/TLST-DS ngày 24/3/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay T sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3423/2024/QĐXXST- DS ngày 27/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 4442/2024/QĐST-DS ngày 21/6/2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng TH mại Cổ phần QTVN

Trụ sở: Tòa nhà ST (Tầng 1, tầng 2) số 111A đường P, phường BN, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1992

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà PS, số 26 đường V, Phường X, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 028656.24 ngày 28/02/2024)

**Bị đơn:**

1/ Ông Hà Văn T, sinh năm: 1968

Địa chỉ: số nhà 22/31/18 Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1971

Địa chỉ: số nhà 117/134/28C đường NHC, Phường Y, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Hà Văn D, sinh năm: 1998

2/ Ông Hà Văn T1, sinh năm: 2006

Địa chỉ: số nhà 22/31/18 Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà C, bà H có mặt. Ông T vắng mặt. Ông D và ông T1 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 01 năm 2022 của nguyên đơn và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị C:*

Giữa Ngân hàng TH mại Cổ phần QTVN (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H có quan hệ giao dịch vay tài sản thông qua việc ký kết 04 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 6111022.19 ngày 06/9/2019 nội dung Ngân hàng đồng ý cho bà H vay và ông T là bên liên đới trách nhiệm trả nợ số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, mục đích vay để hoàn tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ 22/31A (hiện nay là nhà 22/31/18), Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ. Thời hạn cho vay: 228 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; lãi suất cho vay: quy định cụ thể tại từng thời điểm giải ngân, được điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của ngân hàng từng thời kỳ.

Ngày 11/9/2019, căn cứ vào Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6111022(1).19, Ngân hàng đã giải ngân 1.000.000.000 đồng bằng tiền mặt cho bà H ông T; thời hạn vay 228 tháng (từ ngày 12/9/2019 đến ngày 11/9/2038); lãi suất cho vay: 8,1%/năm áp dụng trong 06 tháng đầu, được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 3,9%/năm; lãi suất đối với nợ gốc quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Phương thức thanh toán: trả góp trong 228 kỳ (tháng), trả gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng. Trong 227 kỳ đầu, mỗi kỳ thanh toán số tiền gốc 4.386.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất tương ứng với dư nợ gốc tại thời điểm thanh toán, kỳ cuối cùng thanh toán hết dư nợ còn lại.

Bà H đã thanh toán được tiền nợ gốc, lãi cho ngân hàng đến ngày 18/01/2022 thì ngưng nên từ ngày 19/01/2022 ngân hàng đã chuyển số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn. Đến nay, bà H đã thanh toán được số tiền nợ gốc 92.463.590 đồng, còn nợ lại 907.536.410 đồng. Về tiền lãi: Tiền lãi trong hạn từ ngày 11/9/2019 đến ngày 18/01/2022 là 265.687.492 đồng, bà H đã thanh toán được 186.557.805 đồng, còn nợ lại 79.129.687 đồng. Tiền lãi suất quá hạn từ ngày 19/01/2022 đến ngày 24/5/2024 là 434.692.536 đồng. Tổng cộng đối với hợp đồng này bà H còn nợ 1.421.358.633 đồng (1).

2/ Hợp đồng tín dụng số 8450586.20 ngày 23/7/2020 nội dung ngân hàng đồng ý cho ông T vay và bà H là bên liên đới trách nhiệm trả nợ số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay để sửa chữa nhỏ cho căn nhà 22/31/18, Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ. Cùng ngày, ngân hàng đã giải ngân 200.000.000 đồng bằng tiền mặt cho ông T, bà H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8450586 (1).20; thời hạn vay 180 tháng (từ 24/7/2020 đến 23/7/2035), lãi suất cho vay 11,9%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 3,5%/năm; lãi suất đối với nợ gốc quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Phương thức trả nợ: trả góp trong 180 kỳ (tháng), trả gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng. Trong 179 kỳ đầu, mỗi kỳ thanh toán số tiền gốc 1.112.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất tương ứng với dư nợ gốc tại thời điểm thanh toán, kỳ cuối cùng thanh toán hết dư nợ còn lại.

Ông T đã thanh toán được tiền nợ gốc, lãi cho ngân hàng đến ngày 27/7/2021 thì ngưng. Từ ngày 19/01/2022 ngân hàng đã chuyển số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn. Đến nay ông T đã thanh toán được 13.344.000 tiền gốc, còn nợ lại 186.656.000 đồng. Về tiền lãi: Tiền lãi trong hạn từ ngày 23/7/2020 đến ngày 18/01/2022 là 34.137.151 đồng, ông T đã thanh toán được 22.554.720 đồng, còn nợ lại 11.582.431 đồng. Tiền lãi quá hạn từ ngày 19/01/2022 đến ngày 24/5/2024 là 105.439.673 đồng. Tổng cộng đối với hợp đồng này ông T còn nợ 303.678.104 đồng (2).

3/ Hợp đồng tín dụng số 8548400.20 ngày 23/12/2020 nội dung ngân hàng đồng ý cho ông T vay và bà H là bên liên đới trách nhiệm trả nợ số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay để sửa chữa nhỏ, mua sắm vật dụng gia đình cho căn nhà 22/31/18, Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ. Thời hạn cho vay: 180 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; lãi suất cho vay: quy định cụ thể tại từng thời điểm giải ngân, được điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của ngân hàng từng thời kỳ.

Ngày 25/12/2020, ngân hàng đã giải ngân 200.000.000 đồng bằng tiền mặt cho ông T, bà H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8548400(1).20, thời hạn vay 180 tháng (từ 25/12/2020 đến 25/12/2035), lãi suất cho vay 11,7%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 3,3%/năm; lãi suất đối với nợ gốc quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Phương thức thanh toán: trả góp trong 180 kỳ (tháng), trả gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng. Trong 179 kỳ đầu, mỗi kỳ thanh toán số tiền gốc 1.111.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất tương ứng với dư nợ gốc tại thời điểm thanh toán, kỳ cuối cùng thanh toán hết dư nợ còn lại.

Ông T đã thanh toán được tiền nợ gốc, lãi cho ngân hàng đến ngày 27/7/2021 thì ngưng. Từ ngày 19/01/2022 ngân hàng đã chuyển số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn. Đến nay, ông T đã thanh toán được 7.777.000 đồng tiền gốc, còn nợ lại 192.223.000 đồng. Về tiền lãi: Tiền lãi trong hạn từ ngày 25/12/2020 đến ngày 18/01/2022 là 24.263.410 đồng, ông T đã thanh toán được 12.724.708 đồng, còn nợ lại 11.538.702 đồng. Tiền lãi quá hạn từ ngày 19/01/2022 đến ngày 24/5/2024 là 83.995.395 đồng. Tổng cộng đối với hợp đồng này ông T còn nợ 306.078.870 đồng (3).

4/ Hợp đồng tín dụng số 2588203.21 ngày 28/5/2021 nội dung ngân hàng đồng ý cho ông T vay và bà H là bên liên đới trách nhiệm trả nợ số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay để sửa chữa nhà cho căn nhà 22/31/18, Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ. Thời hạn cho vay: 180 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; lãi suất cho vay: quy định cụ thể tại từng thời điểm giải ngân, được điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của ngân hàng từng thời kỳ.

Ngày 31/5/2021, ngân hàng đã giải ngân 200.000.000 đồng bằng tiền mặt cho ông T bà H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2588203(1).21, thời hạn vay 180 tháng (từ 31/5/2021 đến 31/5/2036), lãi suất cho vay 12,7%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 4,3%/năm; lãi suất đối với nợ gốc quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Phương thức thanh toán: trả góp trong 180 kỳ (tháng), trả gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng. Trong 180 kỳ đầu, mỗi kỳ thanh toán số tiền gốc 1.112.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất tương ứng với dư nợ gốc tại thời điểm thanh toán, kỳ cuối cùng thanh toán hết dư nợ còn lại.

Ông T đã thanh toán được tiền nợ gốc, lãi cho ngân hàng đến ngày 27/7/2021 thì ngưng nên từ ngày 18/01/2022 ngân hàng đã chuyển số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn. Đến nay ông T đã thanh toán 2.224.000 đồng tiền gốc cho ngân hàng, còn nợ lại 197.776.000 đồng. Về tiền lãi: Tiền lãi suất trong hạn từ ngày 31/5/2021 đến ngày 18/01/2022 là 15.995.308 đồng, ông T đã thanh toán được 3.119.900 đồng, còn nợ lại 12.875.408 đồng. Tiền lãi quá hạn từ ngày 19/01/2022 đến ngày 24/5/2024 là 95.427.462 đồng. Tổng cộng đối với hợp đồng này ông T còn nợ 306.078.870 đồng (4).

Tài sản thế chấp cho các khoản vay trên là nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 22/31A (hiện nay là nhà 22/31/18), Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp số 9729611.19.625 ngày 09/9/2019, số công chứng 025290, đăng ký thế chấp ngày 10/9/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TĐ.

Đến nay do ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng yêu cầu ông T bà H cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ của 04 hợp đồng tín dụng (1) + (2) + (3) + (4) là 2.318.872.704 đồng, bao gồm: dư nợ gốc: 1.484.191.410 đồng, nợ lãi trong hạn: 115.126.228 đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 24/5/2024: 719.555.066 đồng.

Trường hợp ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 9729611.19.625 (số công chứng 025290) ngày 09/9/2019 để thu hồi nợ.

*Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Xác nhận bà và chồng là ông Hà Văn T có ký kết các hợp đồng tín dụng sau đây với Ngân hàng TH mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (gọi tắt là ngân hàng): Hợp đồng tín dụng số 6111022.19 ngày 06/9/2019 vay 1.000.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng số 8450586.20 ngày 23/7/2020 vay 200.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng số 8548400.20 ngày 23/12/2020 vay 200.000.000 đồng và hợp đồng tín dụng số 2588203.21 ngày 28/5/2021 vay 200.000.000 đồng.

Ngoài ra ông bà còn ký các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ với các nội dung về số tiền vay, lãi suất, thời hạn và pH thức trả nợ như đại diện nguyên đơn trình bày. Vợ chồng bà vay tiền ngân hàng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng và sửa chữa, mua sắm vật dụng sinh hoạt, trang bị nội thất cho căn nhà 22/31A (hiện nay là 22/31/18), Đường số 8, Khu phố 4, phường HBP, thành phố Thủ Đức. Để phù hợp với các quy định của ngân hàng, ràng buộc trách nhiệm trả nợ của vợ chồng, cán bộ tín dụng hướng dẫn bà và ông T thay phiên nhau ký tên với tư cách bên vay và bên liên đới trong các hợp đồng tín dụng, thực chất cả bà và ông T đều cùng sử dụng các khoản tiền vay này vào mục đích chi tiêu cho cuộc sống gia đình.

Vào các ngày 11/9/2019, ngày 23/7/2020, ngày 25/12/2020 và ngày 31/5/2021 ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền vay cho ông bà theo các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Ông bà đã nhận đủ số tiền vay tổng cộng theo 04 hợp đồng là 1.600.000.000 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho 04 khoản vay này, ông bà đã thế chấp nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 22/31/18, Đường số 8, Khu phố 4, phường HBP, thành phố TĐ thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng chung của vợ chồng cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 9729611.19.625 ngày 09/9/2019.

Năm 2020 giữa vợ chồng xảy ra mâu thuẫn nên bà và ông T đã ly hôn theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 352/2020/QĐST-HNGĐ ngày 12/5/2020. Tại quyết định giải quyết ly hôn không giải quyết về tài sản chung, phần nợ chung do thời gian đó khoản nợ của ông bà tại ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 6111022.19 ngày 06/9/2019 chưa đến hạn nên ông bà thống nhất cùng nhau tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng, không thông báo cho Tòa án biết về việc có nợ chung. Vì vậy, đến tháng 7/2020, tháng 12/2020 và tháng 5/2021 ông bà tiếp tục ký kết ba hợp đồng tín dụng và 03 đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ với ngân hàng với tư cách ông T là người vay còn bà là bên liên đới trả nợ. Số tiền vay theo 03 hợp đồng tín dụng này ông bà sử dụng để trả các khoản nợ đã vay trước đó để mua sắm nội thất, vật dụng sinh hoạt gia đình và sửa chữa nhà.

Tính đến nay ông bà đã thanh toán được cho ngân hàng số tiền theo 04 hợp đồng tín dụng là 340.765.723 đồng, trong đó nợ gốc đã trả 115.808.590 đồng, tiền lãi đã trả 224.957.133 đồng. Đến khoảng tháng 7/2021 do kinh tế khó khăn nên ông bà ngừng thanh toán cho ngân hàng.

Từ thời điểm mất khả năng thanh toán, ngân hàng khởi kiện và quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà nhiều lần yêu cầu ông T hợp tác tự bán tài sản thế

chấp hoặc giao tài sản cho ngân hàng xử lý để thanh toán nợ nhưng ông T không hợp tác và cố tình gây khó khăn, cản trở.

Đến nay, bà thống nhất xác nhận bà và ông T còn nợ ngân hàng số tiền nợ của 04 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau: nợ gốc 1.484.191.410 đồng, nợ lãi trong hạn: 115.126.228 đồng, Nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 24/5/2024: 719.555.066 đồng. Tổng cộng: 2.318.872.704 đồng. Bà đồng ý trả nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên do hiện tại bà đang khó khăn về T chính nên bà thống nhất xử lý tài sản thế chấp là nhà, đất tại 22/31/18, Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ để thanh toán nợ gốc, lãi cho ngân hàng. Sau khi phát mãi tài sản thế chấp, thanh toán xong toàn bộ nợ cho ngân hàng, số tiền còn lại bà và ông T sẽ tự phân chia, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn D và ông Hà Văn T1 trình bày:*

Các ông là con của ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị H; hiện tại hai ông đang cư trú cùng ông T tại căn nhà số 22/31/18, Đường số 8, Khu phố 4, phường HBP, thành phố Thủ Đức. Nhà, đất nêu trên là tài sản của ông T, bà H, hai ông không có công sức đóng góp cho tài sản này. Giao dịch vay tài sản giữa ông T bà H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN các ông không tham gia nên không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thanh toán khoản nợ của ông T bà H, hai ông chấp hành theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn ông Hà Văn T, đồng thời triệu tập ông T đến trụ sở Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán số tiền nợ của 04 hợp đồng tín dụng là 2.362.705.456 đồng, bao gồm: dư nợ gốc: 1.484.191.410 đồng, nợ lãi trong hạn: 115.126.229 đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 17/7/2024: 763.387.817 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H thống nhất số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 17/7/2024. Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Hà Văn T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T1, ông Hà Văn D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Tòa án đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ

luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, về thời hạn xét xử không đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN số tiền nợ tổng cộng theo bốn hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 17/7/2024 là 2.362.705.456 đồng. Trường hợp ông T bà H không thanh toán tiền nợ vay thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng:

Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn ông Hà Văn T có địa chỉ cư trú tại 22/31/18 Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị H cư trú tại 117/134/28C đường NHC, Phường Y, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm h khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Hà Văn T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Các Hợp đồng tín dụng số 6111022.19 ngày 06/9/2019, số 8450586.20 ngày 23/7/2020, số 8548400.20 ngày 23/12/2020 và số 2588203.21 ngày 28/5/2021 được ký kết giữa ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN hoàn toàn tự nguyện, được lập bằng văn bản có chữ ký của các bên, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện.

Xét, lời khai của phía nguyên đơn phù hợp với Hợp đồng tín dụng số 6111022.19 ngày 06/9/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6111022(1).19 ngày 11/9/2019, Hợp đồng tín dụng số 8450586.20 ngày 23/7/2020, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8450586 (1).20 ngày 23/7/2020; Hợp đồng tín dụng số 8548400.20 ngày 23/12/2020, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8548400(1).20 ngày 25/12/2020; Hợp

đồng tín dụng số 2588203.21 ngày 28/5/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2588203(1).21 ngày 31/5/2021 và sao kê tín dụng của 04 khoản vay do nguyên đơn cung cấp. Bị đơn bà Nguyễn Thị H thừa nhận bà và ông T có ký kết với ngân hàng 04 hợp đồng tín dụng và 04 Khế ước nhận nợ nêu trên và ngân hàng đã giải ngân đủ cho ông bà. Vì vậy, có cơ sở xác định bị đơn đã nhận được tổng cộng 1.600.000.000 đồng tiền vay theo 04 hợp đồng tín dụng.

[2.2] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Hà Văn T không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp chứng cứ chứng minh về việc đã thanh toán số tiền vay. Tòa án không nhận được văn bản trình bày ý kiến của ông T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ lời khai của phía nguyên đơn và bà Nguyễn Thị H, căn cứ các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm các Hợp đồng tín dụng, các Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ và Sao kê tín dụng thể hiện số tiền gốc, lãi khách hàng đã thanh toán để xác định:

[2.2.1] Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 6111022.19 ngày 06/9/2019:

Sau khi nhận tiền vay bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn đến ngày 28/12/2021, tương đương số tiền 279.021.395 đồng. Số tiền bị đơn thanh toán được nguyên đơn trừ vào nợ gốc 92.463.590 đồng và thu tiền lãi 186.557.805 đồng. Từ ngày 19/01/2022 Ngân hàng chuyển toàn bộ số dư nợ gốc còn lại của bị đơn sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn trên toàn bộ nợ gốc là phù hợp với thỏa thuận tại điểm g mục 1.4 Điều 1, mục 4.3 Điều 4 của bảng Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là 907.536.410 đồng, tiền nợ lãi trong hạn (từ 11/9/2019 đến ngày 18/01/2022): 79.129.687 đồng và tiền lãi quá hạn (từ ngày 19/01/2022 đến ngày 17/7/2024): 462.082.730 đồng là có căn cứ.

Vì vậy, có cơ sở xác định tổng cộng tiền nợ gốc và lãi của khoản vay này tạm tính đến ngày 17/7/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn là: 1.448.748.827 đồng (1).

[2.2.2] Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 8450586.20 ngày 23/7/2020:

Sau khi nhận tiền vay bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn đến ngày 28/12/2021 (12 kỳ), tương đương số tiền 35.898.720 đồng. Số tiền bị đơn thanh toán được nguyên đơn trừ vào nợ gốc 13.344.000 đồng và thu tiền lãi 22.554.720 đồng. Từ ngày 19/01/2022 Ngân hàng chuyển toàn bộ số dư nợ gốc còn lại của bị đơn sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn trên toàn bộ nợ gốc là phù hợp với thỏa thuận tại điểm g mục 1.4 Điều 1, mục 4.3 Điều 4 của bảng Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là 186.656.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn (từ 27/3/2020 đến ngày 18/01/2022): 11.582.431 đồng và tiền lãi quá hạn (từ ngày 19/01/2022 đến ngày 17/7/2024): 110.451.770 đồng là có căn cứ.

Vì vậy, có cơ sở xác định tổng cộng tiền nợ gốc và lãi của khoản vay này tạm tính đến ngày 17/7/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn là: 308.690.202 đồng (2).

[2.2.3] Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 8548400.20 ngày 23/12/2020:

Sau khi nhận tiền vay bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn đến ngày 27/7/2021 (7 kỳ), tương đương số tiền 20.501.708 đồng. Số tiền bị đơn thanh toán được nguyên đơn trừ vào nợ gốc 7.777.000 đồng và thu tiền lãi 12.724.708 đồng. Từ ngày 19/01/2022 Ngân hàng chuyển toàn bộ số dư nợ gốc còn lại của bị đơn sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn trên toàn bộ nợ gốc là phù hợp với thỏa thuận tại điểm g mục 1.4 Điều 1, mục 4.3 Điều 4 của bảng Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là 192.223.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn (từ 25/12/2020 đến ngày 18/01/2022): 11.538.702 đồng và tiền lãi quá hạn (từ ngày 19/01/2022 đến ngày 17/7/2024): 89.412.923 đồng là có căn cứ.

Vì vậy, có cơ sở xác định tổng cộng tiền nợ gốc và lãi của khoản vay này tạm tính đến ngày 17/7/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn là: 293.174.625 đồng (3).

[2.2.4] Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2588203.21 ngày 28/5/2021:

Sau khi nhận tiền vay bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn đến ngày 27/7/2021 (2 kỳ), tương đương số tiền 5.343.900 đồng. Số tiền bị đơn thanh toán được nguyên đơn trừ vào nợ gốc 2.224.000 đồng và thu tiền lãi 3.119.900 đồng. Từ ngày 19/01/2022 Ngân hàng chuyển toàn bộ số dư nợ gốc còn lại của bị đơn sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn trên toàn bộ nợ gốc là phù hợp với thỏa thuận tại điểm g mục 1.4 Điều 1, mục 4.3 Điều 4 của bảng Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc còn lại là 197.776.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn (từ 31/5/2021 đến ngày 18/01/2022): 12.875.408 đồng và tiền lãi quá hạn (từ ngày 19/01/2022 đến ngày 17/7/2024): 101.440.394 đồng là có căn cứ.

Vì vậy, có cơ sở xác định tổng cộng tiền nợ gốc và lãi của khoản vay này tạm tính đến ngày 17/7/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn là: 312.091.802 đồng (4).

Như vậy, tổng cộng số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 17/7/2024 của 04 hợp đồng tín dụng cần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là: (1) + (2) + (3) + (4) = **2.362.705.456** đồng. Trong đó: dư nợ gốc 1.484.191.410 đồng, nợ lãi

trong hạn 115.126.229 đồng, nợ lãi quá hạn (tạm tính từ ngày 19/01/2022 đến ngày 17/7/2024): 763.387.817 đồng.

[3] Về nghĩa vụ trả nợ của ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị H:

Căn cứ Quyết định công nhận thỏa thuận số 352/2020/QĐST-HNGĐ ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thể hiện ông T bà H ly hôn ngày 12/5/2020; trước thời điểm ký kết các hợp đồng tín dụng số 8450586.20 ngày 23/7/2020, số 8548400.20 ngày 23/12/2020 và số 2588203.21 ngày 28/5/2021. Như vậy, khi giao kết 03 hợp đồng này ông T, bà H không còn là vợ chồng. Xét tại 03 hợp đồng nêu trên người đứng tên bên vay là ông Hà Văn T, bên liên đới là bà Nguyễn Thị H. Bà H xác nhận mặc dù đã ly hôn nhưng tài sản chung vợ chồng là nhà, đất tại địa chỉ 22/31/18 Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TP được bà và ông T thỏa thuận chưa phân chia, tiếp tục sử dụng thế chấp vay ngân hàng; số tiền vay được sử dụng để thanh toán cho các khoản nợ do ông bà vay trước đó dùng vào việc sửa chữa, mua sắm nội thất cho căn nhà. Mặc dù vợ chồng mâu thuẫn, bà đã tách ra sống riêng, ông T và hai con quản lý, sử dụng nhà nhưng việc vay tiền được sử dụng vào các khoản chi tiêu cho gia đình trước khi bà và ông T ly hôn nên bà đồng ý chịu trách nhiệm liên đới cùng ông T trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, xác định cả ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị H đều có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ của 04 khoản vay theo 04 hợp đồng tín dụng.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông T, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Xét hợp đồng thế chấp số 9729611.19.625, số công chứng 025290 ngày 09/9/2019: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 746343 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/6/2017 cho bà Lê Thị L, cập nhật chủ sử dụng cho ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H ngày 17/10/2017 thể hiện ông T bà H là chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp của tài sản thế chấp. Việc thế chấp đã được đăng ký ngày 10/9/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 thể hiện hiện trạng căn nhà số 22/31/18 Đường A, Khu phố Z, phường HBP, thành phố TP có thay đổi so với giấy chứng nhận, cụ thể nhà được nâng cấp, sửa chữa từ nhà cấp 4 thành nhà cấp 3. Bà H xác định việc xây dựng sửa chữa được tiến hành vào năm 2017, do bà và ông T xin phép và bỏ chi phí, sự việc xảy ra trước thời điểm ông bà vay Ngân hàng TMCP QTVN, tuy nhiên do việc xây dựng chưa được hoàn công nên ông bà chưa cập nhật phần nhà trên giấy chứng nhận. Thời điểm thế chấp cho ngân hàng, căn nhà đã có hiện trạng như hiện nay. Nguyên đơn xác nhận thời điểm nhận thế chấp, hiện trạng tài sản đã là nhà cấp 3, 01 trệt 01 lầu như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận, ngân hàng không thực hiện đo vẽ hiện trạng tài sản nhưng có lập biên bản định giá. Lời khai của nguyên đơn và bà H phù hợp với công văn số 543/UBND ngày 24/4/2024 của UBND phường

HBP xác định công trình được cấp phép xây dựng cho Hà Văn T, Nguyễn Thị H năm 2017 và xây đúng giấy phép, không buộc phải tháo dỡ.

Từ các phân tích trên có cơ sở xác định ông T, bà H thế chấp nhà, đất tại địa chỉ 22/31/18, Đường A, phường HBP cho ngân hàng theo Giấy chứng nhận số CH 746343. Mặc dù căn nhà có thay đổi hiện trạng nhưng việc xây dựng được cấp phép; người bỏ chi phí xây dựng cũng là ông T, bà H nên căn cứ Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2015; toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ 22/31/18, Đường A, phường HBP, thành phố TD theo hiện trạng như hiện nay vẫn thuộc tài sản thế chấp.

Như vậy, khi ký kết các hợp đồng tín dụng hai bên đã thỏa thuận thế chấp tài sản để bảo đảm cho các khoản nợ vay. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Nghị định về đăng ký giao dịch bảo đảm, đã phát sinh hiệu lực. Những người cư trú tại nhà đất gồm ông Hà Văn D, Hà Văn T1 xác nhận không có công sức đóng góp vào tài sản thế chấp nên việc phát mãi tài sản thế chấp không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D và ông T1. Vì vậy, yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm của nguyên đơn là có căn cứ, được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm h khoản 1 Điều 40; Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 1, khoản 2 Điều 269; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các điều 292; 293; 298; 299; 302; 303; 317; 318; 319; 320; 323 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014),

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H;

Ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN số tiền nợ vay theo 04 (bốn) hợp đồng tín dụng số 6111022.19 ngày 06/9/2019, số 8450586.20 ngày 23/7/2020, số 8548400.20 ngày 23/12/2020 và số 2588203.21 ngày 28/5/2021 là **2.362.705.456** đồng, bao gồm: dư nợ gốc 1.484.191.410 đồng, nợ lãi trong hạn 115.126.229 đồng, nợ lãi quá hạn (tạm tính từ ngày 19/01/2022 đến ngày 17/7/2024): 763.387.817 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6111022.19 ngày 06/9/2019, Khế ước nhận nợ số 6111022(1).19 ngày 11/9/2019, hợp đồng tín dụng số 8450586.20 ngày 23/7/2020, Khế ước nhận nợ số 8450586(1).20 ngày 23/7/2020, hợp đồng tín dụng số 8548400.20 ngày 23/12/2020, Khế ước nhận nợ số 8548400(1).20 ngày 25/12/2020, hợp đồng tín dụng số 2588203.21 ngày 28/5/2021, Khế ước nhận nợ số 2588203(1).21 ngày 31/5/2021, Bảng Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo các hợp đồng (gọi chung là các văn kiện tín dụng). Trường hợp trong các văn kiện tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Ngay sau khi ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H thanh toán toàn bộ số tiền nợ trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN thì Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 9729611.19.625, số công chứng 025290 ngày 09/9/2019 cho ông T, bà H.

Trường hợp ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ số 22/31A (hiện nay là 22/31/18), Đường A, phường HBP, thành phố TĐ theo Hợp đồng thế chấp 9729611.19.625, số công chứng 025290 ngày 09/9/2019 để thu hồi nợ.

## 2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H phải chịu 79.254.109 (bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm lẻ chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN được nhận lại 30.166.769 (ba mươi triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi chín) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0026268 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000 (năm triệu) đồng ông T bà H phải chịu. Chi phí này Ngân hàng Thương mại Cổ phần QTVN đã nộp đủ cho

Tòa án theo phiếu thu ngày 14/4/2023 nên ông T, bà H có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng.

### 3. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

“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 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 năm 2008, (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)”.

#### ***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP.Thủ Đức;
- CCTHADS TP. Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Trần Ngọc Khánh**