

Bản án số: 04/2025/DS-ST.

Ngày: 07/8/2025.

V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THANH HOÁ.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Hoàn và bà Lê Thị Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Tư - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân khu vực 7, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Minh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2025 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân khu vực 7, tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 50/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2025/QĐXXST - DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 đối với các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM (Tên viết tắt **HDBANK**). Địa chỉ: 25Bis NT MK, Phường SG, TP.HCM.

- Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Tổng Giám đốc

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Xuân S - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Thanh Hóa - HDBank. (Theo Quyết định ủy quyền số 3385/2024/QĐ-TGD ngày 22/08/2024 của Tổng Giám Đốc Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM).

- Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Mạnh H – Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân HDBank chi nhánh Thanh Hóa.

Địa chỉ: Số 13-14 PCT, phường HT, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1989, bà Trịnh Thị D1 sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Thôn 6 (MT), xã BTh, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2024 của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phát Triển Thành phố HCM, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền lại cho nguyên đơn là ông Nguyễn Mạnh Hà trình bày: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM - Chi nhánh Thanh Hóa đã cho ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 vay tiền theo 02 Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023, kèm theo Khế ước nhận nợ số 2721.01/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 07/03/2023, nội dung chi tiết sau: Số tiền giải ngân là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Mục

đích vay: Mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh nhôm kính, nhôm hệ, tôn, sắt, inox...Thời hạn vay 84 tháng, từ ngày 08/03/2023 đến ngày 07/03/2030. Lãi suất cho vay trong hạn: 13,5%/năm; Lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bên vay/Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay và được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024, kèm theo Khế ước nhận nợ số 27292/24MB/HĐTD/KUNN01 ngày 18/09/2024, nội dung chi tiết sau: Số tiền giải ngân là: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Mục đích vay: Vay vốn bổ sung VLĐ phục vụ sản xuất kinh doanh nhôm kính. Thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 19/09/2024 đến ngày 18/09/2025. Lãi suất cho vay trong hạn: 9,8%/năm; Lãi suất này được cố định trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Bên vay/Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay và được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình vay vốn kể từ ngày 25/09/2024 cho đến nay ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM, ông D, bà D1 đã không thanh toán gốc, lãi cho ngân hàng theo như các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cùng các giấy tờ khác đã ký kết với ngân hàng về việc thanh toán gốc lãi đúng hạn theo quy định. Dư nợ các Hợp đồng tín dụng hạn nêu trên của ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 tại HDBank tính tới ngày 20/11/2024 là 1.116.780.420 đồng (*Một tỷ một trăm mười sáu triệu bảy trăm tám mươi nghìn bốn trăm hai mươi đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.092.860.589 đồng; Nợ lãi trong hạn: 23.506.578 đồng; Nợ lãi quá hạn: 413.253 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 13 (BĐDC xã Xuân Hưng năm 2004), địa chỉ thôn Thống Nhất, xã Xuân Hòa, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 2.308m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 2.308m. Thời hạn sử dụng Đất ở tại nông thôn: lâu dài; Nguồn gốc Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 407611, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03373 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/08/2022 cho ông Lê Văn D và Trịnh Thị D1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1763 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thạnh, Địa chỉ: 135 Trần Phú, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM (HDBank) yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải thanh toán toàn bộ nợ cho HDBank tạm tính đến ngày 20/11/2024 số tiền là 1.116.780.420 đồng (*Một tỷ một trăm mười sáu triệu bảy trăm tám mươi nghìn bốn trăm hai mươi đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.092.860.589 đồng; Nợ lãi trong hạn: 23.506.578 đồng; Nợ lãi quá hạn: 413.253 đồng.

Buộc ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 tiếp tục phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024 cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho HDBank thì HDBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp của ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 13 (BĐDC xã Xuân Hưng năm 2004), địa chỉ thôn Thống Nhất, xã Xuân Hòa, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 2.308m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 2,308m. Thời hạn sử dụng Đất ở tại nông thôn: lâu dài; Nguồn gốc Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 407611, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03373 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/08/2022 cho ông Lê Văn D và Trịnh Thị D1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1763 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thanh, Địa chỉ: 135 Trần Phú, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa để thu hồi vốn vay cho ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản thế chấp của ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 đối với HDBank, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại tại HDBank bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền lại cho nguyên đơn là ông Nguyễn Mạnh Hà yêu cầu: Buộc ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải thanh toán toàn bộ nợ cho HDBank tính đến ngày 07/8/2025 số tiền là 1.195.151.477 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi lăm triệu một trăm năm mươi một nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.086.905.043 đồng; Nợ lãi trong hạn: 100.105.959 đồng; Nợ lãi quá hạn: 8.140.475 đồng.

Tại bản tự khai ngày 04/4/2025, quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 trình bày: Ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023, kèm theo Khế ước nhận nợ số 2721.01/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 07/03/2023, nội dung chi tiết sau: Số tiền giải ngân là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh nhôm kính, nhôm hệ, tôn, sắt, inox...Thời hạn vay 84 tháng, từ ngày 08/03/2023 đến ngày 07/03/2030. Lãi suất cho vay trong hạn: 13,5%/năm; Lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bên vay/Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay và được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024, kèm theo Khế ước nhận nợ số 27292/24MB/HĐTD/KUNN01 ngày 18/09/2024, nội dung chi tiết sau: Số tiền giải ngân là: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Mục đích vay: Vay vốn bổ sung VLĐ phục vụ sản xuất kinh doanh nhôm kính. Thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 19/09/2024 đến ngày 18/09/2025. Lãi suất

cho vay trong hạn: 9,8%/năm; Lãi suất này được cố định trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Bên vay/Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay và được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 13 (BĐĐC xã Xuân Hưng năm 2004), địa chỉ thôn Thống Nhất, xã Xuân Hòa, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 2,308m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 2,308m. Thời hạn sử dụng Đất ở tại nông thôn: lâu dài; Nguồn gốc Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 407611, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03373 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/08/2022 cho ông Lê Văn D và Trịnh Thị D1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1763 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thanh, Địa chỉ: 135 Trần Phú, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Tính đến ngày 15/5/2025 ông D, bà D1 còn nợ số tiền là 1.165.028.690 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu không trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 1.086.905.043 đồng; nợ lãi trong hạn là 74.185.614 đồng; nợ lãi quá hạn là 3.938.033 đồng; Nhưng do hiện nay hoàn cảnh kinh tế của ông D, bà D1 đang khó khăn, vì vậy đề nghị Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM cho ông D, bà D1 được khất nợ đến ngày 15/6/2025 sẽ trả toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi là 1.165.028.690 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu không trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi đồng*).

Trường hợp vợ chồng ông D, bà D1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì HDBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ cho HDBank là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 13 (BĐĐC xã Xuân Hưng năm 2004), địa chỉ thôn Thống Nhất, xã Xuân Hòa, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 2,308m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 2.308m. Thời hạn sử dụng Đất ở tại nông thôn: lâu dài; Nguồn gốc Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 407611, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03373 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/08/2022 cho ông Lê Văn D và Trịnh Thị D1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1763 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thanh, Địa chỉ: 135 Trần Phú, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Thanh Hóa như sau:

- Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay, thấy rằng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn của mình và tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã tuân theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM. Buộc ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM tính đến ngày 07/8/2025 số tiền là 1.195.151.477 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi lăm triệu một trăm năm mươi một nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.086.905.043 đồng; Nợ lãi trong hạn: 100.105.959 đồng; Nợ lãi quá hạn: 8.140.475 đồng.

Kể từ ngày 08/8/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông D, bà D1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông D, bà D1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ trên. Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông D, bà D1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM.

- Về án phí: Buộc ông D, bà D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 trả số tiền vay do không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tại Hợp đồng tín dụng số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024. Ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 không đăng ký kinh doanh. Vì vậy xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại thôn 6 (Minh Tân), xã Biện Thượng, tỉnh Thanh Hóa nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Thanh Hóa theo điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 đã nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật nhưng ông D, bà D1 vắng mặt tại phiên tòa hai lần không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM ký kết với ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện giữa các bên, phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng và phù hợp với quy định về hợp đồng cho vay tài sản của Bộ luật Dân sự. Do đó, xác định đây là hợp đồng tín dụng hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[3] Về yêu cầu trả số tiền nợ gốc:

Theo Hợp đồng tín dụng số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023, kèm theo Khế ước nhận nợ số 2721.01/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 07/03/2023, thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM cho ông D, bà D1 vay số tiền gốc là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Thời hạn vay 84 tháng, từ ngày 08/03/2023 đến ngày 07/03/2030. Tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024, Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM cho ông D, bà D1 vay số tiền gốc là: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 19/09/2024 đến ngày 18/09/2025. Ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 đã nhận đủ số tiền gốc vay từ Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM của hai hợp đồng nêu trên là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 đã trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM số tiền tổng cộng là 102.438.709 đồng (trong đó: nợ gốc 47.099.245 đồng, nợ lãi 55.339.464 đồng). Kể từ ngày 25/09/2024 ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM, không thanh toán tiền gốc, tiền lãi cho ngân hàng theo như cam kết tại các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết với ngân hàng về việc thanh toán gốc lãi đúng hạn theo quy định. Tính đến ngày 07/8/2025 ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 còn nợ số tiền gốc là 1.086.905.043 đồng. Do ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 không thực hiện việc trả nợ tiền gốc theo nội dung thỏa thuận tại HĐTD đã ký kết với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM. Vì vậy, Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM yêu cầu ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 trả số tiền gốc đã vay là 1.086.905.043 đồng.

Xét thấy: Ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024, Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM yêu cầu ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải trả toàn bộ số tiền gốc còn nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM là 1.086.905.043 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về yêu cầu trả tiền lãi:

Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM yêu cầu ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 trả tiền lãi tính đến thời điểm xét xử (07/8/2025).

Thấy rằng: Tại Hợp đồng tín dụng số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023, kèm theo Khế ước nhận nợ số 2721.01/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 07/03/2023 hai bên thỏa thuận tiền lãi tính như sau: Lãi suất cho vay trong hạn: 13,5%/năm; Lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bên vay/Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay và được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024, kèm theo Khế ước nhận nợ số 27292/24MB/HĐTD/KUNN01 ngày 18/09/2024, hai bên thỏa thuận tiền lãi tính như sau: Lãi suất cho vay trong hạn: 9,8%/năm; Lãi suất này được cố định trong

thời hạn 12 tháng kể từ ngày Bên vay/Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay và được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Như vậy, việc thỏa thuận mức lãi suất trong hạn và quá hạn như trên là sự tự nguyện của các bên và phù hợp với quy định khoản 2 điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM cung cấp 02 phiếu chiết tính thu nợ vay đối với khách hàng Lê Văn D đến ngày 07/8/2025 phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng. Cụ thể số tiền lãi ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải trả Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM tính đến ngày xét xử (07/8/2025) như sau: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023: Nợ lãi trong hạn: 40.715.275 đồng; Nợ lãi quá hạn: 5.964.792 đồng. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024: Nợ lãi trong hạn: 59.390.684 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.175.683 đồng. Tổng cộng: Nợ lãi trong hạn: 100.105.959 đồng; Nợ lãi quá hạn: 8.140.475 đồng, do đó được chấp nhận.

Như vậy, số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 07/8/2025 ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM là: 1.195.151.477 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi lăm triệu một trăm năm mươi mốt nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng*).

[5] Về hợp đồng thế chấp tài sản:

Để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Hợp đồng tín dụng số 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023, và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024, ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 và Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM đã thực hiện hợp đồng thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 13 (BĐDC xã Xuân Hưng năm 2004), địa chỉ thôn Thống Nhất, xã Xuân Hưng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (Nay là xã Xuân Hòa, tỉnh Thanh Hóa), diện tích 2.308m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 2.308m. Thời hạn sử dụng Đất ở tại nông thôn: lâu dài; Nguồn gốc Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 407611, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03373 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/08/2022 cho ông Lê Văn D và bà Trịnh Thị D1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1763 quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thạnh. Địa chỉ: 135 Trần Phú, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1763 quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thạnh đã được ký kết theo đúng quy định của pháp luật Dân sự, có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan. Do đó, Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM tiếp tục quản lý hồ sơ tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án là phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp ông D, bà D1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ trên là phù hợp.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp của ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

[6] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM được chấp nhận nên ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 điều 227, điều 271, điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức Tín dụng; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM.

2. Buộc ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM tính đến ngày 07/8/2025 số tiền là 1.195.151.477 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi lăm triệu một trăm năm mươi mốt nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.086.905.043 đồng; Nợ lãi trong hạn: 100.105.959 đồng; Nợ lãi quá hạn: 8.140.475 đồng.

Kể từ ngày 08/8/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: 2721.01/23MB/HĐTD ngày 06/03/2023 và Tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 27292/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024.

3. Trường hợp ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 13 (BĐĐC xã Xuân Hưng năm 2004), địa chỉ thôn Thống Nhất, xã Xuân Hòa, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 2,308m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 2,308m. Thời hạn sử dụng Đất ở tại nông thôn: lâu dài; Nguồn gốc Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 407611, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03373 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/08/2022 cho ông Lê Văn D và Trịnh Thị D1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1763 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

06/03/2023 tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thạnh, Địa chỉ: 135 Trần Phú, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa để thu hồi khoản nợ trên.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp của ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

5. Về án phí: Buộc ông Lê Văn D, bà Trịnh Thị D1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 47.855.000đồng (đã làm tròn số)(Bốn mươi bảy triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố HCM tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là: 22.752.000đồng (Hai mươi hai triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số: 0006205 ngày 19/12/2024 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Thanh Hóa.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án.

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, người phải thi hành án 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 Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung Luật Thi hành án Dân sự năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 7;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Tuyết

