

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM THÀNH
PHỐ BIÊN HÒA**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH ĐỒNG NAI

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Hồng Uyên San – Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa: Bà Nguyễn Thúy
Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 535/2024/TLST- DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 226/2025/QĐXX-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 1664/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Địa chỉ: B B, N, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh H - Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách H1. (*Văn bản ủy quyền số 2066E/2023/QĐ-TGD ngày 03/7/2023*)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Hồng Đ - Chuyên viên quan hệ khách hàng.

Địa chỉ: Số C, đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Đào Thị T1, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Đ có đơn xin vắng mặt, bà T1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P do ông Nguyễn Hồng Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/10/2021, giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với bà Đào Thị T1 có ký Hợp đồng tín dụng 48497/21MN/HĐTD cho vay số tiền 600.000.000đồng; Mục đích vay: Sửa chữa nhà ; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất cho vay được quy định theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 48497/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 25/10/2021.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã G, huyện T, T.Đồng Nai thuộc thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 410415 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/05/2021 đứng tên bà Đào Thị T1.

Tính đến ngày 30/6/2025, bà Đào Thị T1 còn nợ Ngân Hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền là 800.935.361 đồng (T2 trăm triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi một đồng); trong đó: nợ gốc: 559.999.690 đồng, lãi trong hạn 196.441.347 đồng, lãi quá hạn đối với gốc 44.494.324 đồng.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi nhiều kì. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị T1 phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng. Buộc bà Đào Thị T1 phải thanh toán nợ lãi trên số nợ gốc được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 48497/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/10/2021, kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp bà Đào Thị T1 không thanh toán được toàn bộ khoản nợ trên thì đề nghị xử lý tài sản đã thế chấp của bà Đào Thị T1 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 410415 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/05/2021 đứng tên bà Đào Thị T1. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Đào Thị T1 tại Ngân hàng thì bà T1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ tại Ngân hàng.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đào Thị T3 vắng mặt nên không có bản tự khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký

phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H buộc bị đơn phải thanh toán khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn theo hợp đồng cho vay các bên đã ký kết là có căn cứ. Trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ trên đề nghị phát mãi tài sản bị đơn đã thế chấp để đảm bảo thi hành án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” bà Đào Thị T1 vay tiền của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Mục vay tiêu dùng cá nhân. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Đào Thị T1 đầy đủ. Qua xác minh được biết bà Đào Thị T1 không còn sinh sống tại địa chỉ nguyên đơn cung cấp. Xét thấy, có căn cứ xác định là việc niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tổng đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo. Theo đơn yêu cầu của nguyên đơn về việc thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bà Đào Thị T1 là bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên, bà Đào Thị T1 vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Việc trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ để chứng minh bảo vệ quyền lợi của mình vừa là quyền, vừa là nghĩa vụ của đương sự nhưng do bà Đào Thị T1 cố tình không đến Tòa làm việc, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì mặc nhiên bà Đào Thị T1 thừa nhận là có vay tiền của Ngân hàng theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Tòa án chỉ có thể căn cứ trên lời trình bày và các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án.

[3.2] Xét, yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc buộc bà Đào Thị T1 có nghĩa vụ trả số tiền 800.935.361 đồng (Tám trăm triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi một đồng); trong đó: nợ gốc: 559.999.690 đồng, lãi trong hạn 196.441.347 đồng, lãi quá hạn đối với gốc 44.494.324 đồng, thì thấy:

Ngày 21/10/2021, giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với bà Đào Thị T1 có ký Hợp đồng tín dụng 48497/21MN/HĐTD cho vay số tiền 600.000.000đồng;

Mục đích vay: Sửa chữa nhà ; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất cho vay được quy định theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 48497/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 25/10/2021. Ngân hàng đã giải ngân cho bà Đào Thị T1 theo đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 48497/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 25/10/2021 với số tiền 600.000.000 đồng.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng 48497/21MN/HĐTD ngày 21/10/2021; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 48497/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 25/10/2021; Bảng kê chi tiết số tiền gốc và tiền lãi bà T1 đã thanh toán cho Ngân hàng thể hiện bà T1 đã nhận đủ số tiền đã vay. Tính đến ngày 30/6/2025, bà T1 còn nợ của Ngân hàng số tiền 800.935.361 đồng (Tám trăm triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi một đồng); trong đó: nợ gốc: 559.999.690 đồng, lãi trong hạn 196.441.347 đồng, lãi quá hạn đối với gốc 44.494.324 đồng. Số tiền trên đến nay bà T1 không thanh toán là vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc bà Đào Thị T1 phải trả tiền nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H, buộc bà Đào Thị T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền là 800.935.361 đồng (Tám trăm triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi một đồng); trong đó: nợ gốc: 559.999.690 đồng, lãi trong hạn 196.441.347 đồng, lãi quá hạn đối với gốc 44.494.324 đồng.

[4] Về yêu cầu đưa tài sản thế chấp vào đảm bảo thi hành án nếu bị đơn không thanh toán được nợ. Nhận thấy:

Để đảm bảo cho khoản nợ vay, bà Đào Thị T1 đã dùng tài sản đảm bảo thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 12, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 410415 do Sở T cấp ngày 05/5/2021 cho bà Đào Thị T1. Sau khi lập hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính còn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà T1 quản lý. Do vậy, xét thấy hợp đồng thế chấp tài sản trên giữa Ngân hàng với bà T1 là có hiệu lực pháp luật vì tài sản thế chấp đã qua công chứng thế chấp tại Văn phòng C, số công chứng 009490, quyển số 13/2021/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 21/10/2021. Phiếu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 21/10/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc nếu bị đơn bà Đào Thị T1 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu dùng tài sản thế chấp trên để đảm bảo thi hành án.

[5] **Về chi phí tố tụng:** Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 20.000.000 đồng chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đăng trên cổng thông tin đại chúng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H được chấp nhận, nên bà Đào Thị T1 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, đăng trên cổng thông tin đại chúng là 20.000.000 đồng.

[6] **Về án phí:** Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Điều 280, Điều 463, Điều 466, Điều 470, Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H đối với bà Đào Thị T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc bà Đào Thị T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền 800.935.361 đồng (Tám trăm triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi một đồng); trong đó: nợ gốc: 559.999.690 đồng, lãi trong hạn 196.441.347 đồng, lãi quá hạn đối với gốc 44.494.324 đồng.

- Kể từ ngày 01/7/2025, bà Trần Thị T4 còn phải chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng 48497/21MN/HĐTD ngày 21/10/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp bà Đào Thị T1 không thanh toán được khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 12, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 410415 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/5/2021 cho bà Đào Thị T1, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27398/21/MN-HĐBĐ ngày 21/10/2021 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp đã qua công chứng thế chấp tại Văn phòng C, số công chứng 009490, quyển số 13/2021/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 21/10/2021. Phiếu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 21/10/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đào Thị T1 có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đăng trên cổng thông tin đại chúng là 20.000.000đồng.

3. Về án phí:

- Bà Đào Thị T1 phải chịu 36.025.061 đồng (Ba mươi sáu triệu không trăm hai mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.566.537đồng (Mười bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng), theo biên lai thu số 0003847 ngày 20/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự (3);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hải

