

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày 17-7-2025
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 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Minh Lý
- Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 937/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B1); địa chỉ trụ sở: T, số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Chế Thị L; ông Hà Thế D, ông Nguyễn Khắc H; địa chỉ liên hệ: Tầng G, số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 03/10/2024). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn D1, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: Số B, đường số A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

2.2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: Số E đường C, Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Chỗ ở hiện nay: Số B, đường số A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình

Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Thi Tấn H1, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: Số A Đường D T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B1) - Chi nhánh B2 và ông Lê Văn D1, bà Trần Thị C đã ký kết các Hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2017/10024725/HĐTD, ngày 27/7/2017 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vay số tiền 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Sửa chữa nhà ở; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn: 8,0%/năm.

Ngày 01/8/2017, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã giải ngân cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C theo Bảng kê rút vốn ngày 01/8/2017 với số tiền 2.000.000.000 đồng phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10024725/HĐTD, ngày 19/01/2018 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vay số tiền 2.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Chuyển nhượng QSDĐ; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn: 7,8%/năm.

Ngày 23/01/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã giải ngân cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C theo Bảng kê rút vốn ngày 23/01/2018 với số tiền 2.500.000.000 đồng phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng tín dụng số 02/2018/10024725/HĐTD, ngày 30/10/2018 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vay số tiền 6.980.000.000 đồng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng QSDĐ; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn: 7,5%/năm.

Ngày 30/10/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã giải ngân cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C theo Ủy nhiệm chi (UNC) ngày 30/10/2018 với số tiền 6.980.000.000 đồng phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Tổng cộng số tiền đã giải ngân là 11.480.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay của ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ: Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số Ô 03- Lô B5, tờ bản đồ số B5 (Khu Liên hợp) tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 582517, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00916 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/9/2006. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10024725/HĐBĐ ngày 27/7/2017, được công chứng ngày 27/7/2017 tại Văn phòng C1 Mới, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 012531, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/7/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số

01/2017/10024725/SĐBS ngày 20/01/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 30/10/2018.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ từ ngày 15/7/2022. Toàn bộ số tiền nợ gốc theo các Hợp đồng tín dụng, Bảng kê rút vốn đã chuyển nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, B kê rút vốn.

Kể từ ngày phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C trả nợ, mặc dù đã nhiều lần cam kết trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ nhưng ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C không thực hiện đúng.

Tính đến hết ngày 17/7/2025 ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C còn nợ số tiền là 8.574.823.909 đồng. Trong đó gồm:

- Nợ gốc: 6.251.180.000 đồng;
- Nợ lãi: 2.323.643.909 đồng.

Nay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

- Ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi suất tính đến hết ngày 17/7/2025 là 8.574.823.909 đồng. Trong đó gồm:

- + Nợ gốc: 6.251.180.000 đồng;
- + Nợ lãi: 2.323.643.909 đồng.

Trả một lần toàn bộ số tiền nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C còn có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/7/2025 theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Bảng kê rút vốn đã ký cho đến khi ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C trả toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

- Trường hợp, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C không trả hoặc trả không đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số Ô 03- Lô B5, tờ bản đồ số B5 (Khu Liên hợp) tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 582517, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00916 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/09/2006. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10024725/HĐBĐ ngày 27/7/2017, được công chứng ngày 27/7/2017 tại Văn phòng C1 Mới, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 012531, quyển số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng kí giao dịch bảo đảm

ngày 28/7/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 20/01/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 30/10/2018.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho đến khi trả hết khoản nợ.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Điều lệ, Giấy phép thành lập và hoạt động, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; Văn bản ủy quyền, Hợp đồng tín dụng ngày 27/7/2017, ngày 19/01/2018, ngày 30/10/2018, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 30/10/2018, ngày 20/01/2018, Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 27/7/2017, Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/7/2017, Giấy chứng nhận QSDĐ, Biên bản định giá tài sản, Báo cáo thẩm định giá trị tài sản, Bảng kê rút vốn, Biên bản làm việc.

2. Bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C.

Bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C không giao nộp tài liệu chứng cứ.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thi Tấn H1 trình bày: Vào khoảng tháng 11/2023 ông Thi Tấn H1 và ông Lê Văn D1, bà Trần Thị C có thỏa thuận về việc thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 1074.2m² thuộc thửa số Ô 03-lô B5 tờ bản đồ số B5, khu liên hợp, địa chỉ thửa đất khu tái định cư P, huyện T, tỉnh Bình Dương (Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 01/11/2023 đến hết ngày 01/11/2039. Mục đích thuê mở trường Mầm non nuôi dạy trẻ, giá thuê được thỏa thuận theo từng năm, được ghi cụ thể trong hợp đồng. Thời điểm thuê là ngày 01/11/2023 nhưng ông D1 và bà C không tiến hành công chứng được hợp đồng cho thuê nên đến ngày 24/02/2024 ông H1 và ông D1, bà C mới ký hợp đồng thuê đất ngày 24/02/2024. Sau khi thỏa thuận thuê đất thì ông H1 đã tiến hành xây dựng công trình để phục vụ cho việc mở trường, đến khi xây dựng xong ông H1 nhờ ông D1 ký hợp đồng công chứng để ông H1 nộp hồ sơ xin cấp phép hoạt động giáo dục nhưng ông D1 không làm được, vì thửa đất ông D1 đã thế chấp để vay tiền, ông H1 có liên hệ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh B2 và được biết ông D1 không trả lãi đúng hạn dẫn đến nợ xấu nên ngân hàng không hỗ trợ cho ông D1 về mặt pháp lý để ký hợp đồng với ông H1. Hiện tại công việc xây dựng đã hoàn thành nhưng trường học không hoạt động được vì chưa đủ hồ sơ pháp lý và hàng tháng ông H1 vẫn đóng tiền thuê

theo thoả thuận là 10.000.000 đồng/tháng. Mặc dù, trong hợp thuê đất đến thời điểm này giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng nhưng do ông D1 chưa ký hợp đồng công chứng được nên ông D1 chỉ lấy 10.000.000 đồng/tháng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì ông H1 có ý kiến như sau: Đề nghị ông D1, bà C sớm thanh toán khoản nợ cho ngân hàng để tiến hành thực hiện hợp đồng thuê đất có công chứng cho ông H1 để ông H1 hoàn tất thủ tục pháp lý hoạt động nhà trường. Hiện nay trường đang đóng cửa vì chưa xin được giấy phép thành lập và hoạt động của nhà trường. Hiện tại ông H1 có để bằng hiệu Mầm non An Tâm trên đất thuê. Tài sản trên đất thuê của ông D1 và bà C là do ông H1 xây dựng (cơ sở hạ tầng phần trường học). Trong vụ án này ông H1 không có yêu cầu độc lập. Nếu ông H1 và ông D1, bà C có tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuê thì ông H1 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì ông H1 đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Trong trường hợp ông D1, bà C không trả nợ cho ngân hàng để ngân hàng phải phát mãi tài sản thế chấp có liên quan đến tài sản của ông H1 xây dựng trên đất thuê của ông D1, bà C thì ông H1 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất. Tài sản trên đất thuê là trường Mầm non A là do ông H1 xây dựng giá trị 1,5 tỷ đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao nộp tài liệu chứng cứ: Hợp đồng thuê đất ngày 24/02/2024.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Cụ thể:

1. Buộc ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi suất tính đến hết ngày 17/7/2025 là 8.574.823.909 đồng. Trong đó gồm:

- Nợ gốc: 6.251.180.000 đồng;
- Nợ lãi: 2.323.643.909 đồng.

Trả một lần toàn bộ số tiền nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C còn có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/7/2025 theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Bảng kê rút vốn đã ký cho đến khi ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C trả toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

2. Trường hợp, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C không trả hoặc trả không đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số Ô 03- Lô B5, tờ bản đồ số B5 (Khu Liên hợp) tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 582517, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00916 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/09/2006.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10024725/HĐBĐ ngày 27/7/2017, được công chứng ngày 27/7/2017 tại Văn phòng C1 Mới, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 012531, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 28/7/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 20/01/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 30/10/2018.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho đến khi trả hết khoản vay.

Bị đơn ông Lê Văn D1 vắng mặt không có lý do. Bà Trần Thị C có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Thi Tấn H1 đề nghị Toà án buộc ông D1 và bà C có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, để ông H1 tiếp tục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đăng ký hoạt động đối với trường Mầm non.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

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:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Ngày 11 tháng 10 năm 2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C phải trả số tiền vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[1.2]. Về thẩm quyền: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C, đây là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đang cư trú tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngoài ra, theo thỏa thuận tại Điều 10, Điều 11 của Hợp đồng tín dụng số 01/2017/10024725/HĐTD, ngày 27/7/2017; Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10024725/HĐTD, ngày 19/01/2018 “Hai bên thống nhất Toà án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Toà án nhân dân nơi Ngân hàng đặt trụ sở hoạt động để giải quyết”. Theo thỏa thuận tại Điều 10 của Hợp đồng tín dụng số 02/2018/10024725/HĐTD, ngày 30/10/2018 “Hai bên thống nhất Toà án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một”.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, b khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh).

[1.3]. Về việc tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vắng mặt. Ông Lê Văn D1 vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai. Bà Trần Thị C vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với các hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2017/10024725/HĐTD, ngày 27/7/2017 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vay số tiền 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Sửa chữa nhà ở; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay trong hạn: 8,0%/năm.

Ngày 01/8/2017, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã giải ngân cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C theo Bảng kê rút vốn ngày 01/8/2017 với số tiền tiền 2.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10024725/HĐTD, ngày 19/01/2018 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vay số tiền 2.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Chuyển nhượng QSDĐ; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay trong hạn: 7,8%/năm.

Ngày 23/01/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã giải ngân cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C theo Bảng kê rút vốn ngày 23/01/2018 với số tiền 2.500.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 02/2018/10024725/HĐTD, ngày 30/10/2018 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vay số tiền 6.980.000.000 đồng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng QSDĐ; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay trong hạn: 7,5%/năm.

Ngày 30/10/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã giải ngân cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C theo uỷ nhiệm chi (UNC) ngày 30/10/2018 với số tiền 6.980.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/7/2022.

[2.2]. Xét thấy, các thỏa thuận của đương sự trong hợp đồng tín dụng; bảng kê rút vốn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định của pháp luật nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, các khoản tiền vay đã quá thời hạn trả nợ. Do ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có đơn khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C nhưng ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C không tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến, phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Xem như ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đã từ bỏ quyền chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã thực hiện việc giải ngân số tiền vay cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C theo các hợp đồng tín dụng, bảng kê rút vốn. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ yêu cầu ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C phải trả số tiền nợ tính đến ngày 17/7/2025 là 8.574.823.909 đồng. Trong đó gồm:

- Nợ gốc: 6.251.180.000 đồng;
- Nợ lãi: 2.323.643.909 đồng.

Và tiền lãi sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/7/2025) cho đến khi trả hết nợ là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; 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.

[2.3]. Đối với tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay của ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đối với các Hợp đồng tín dụng. Khi ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số Ô 03- Lô B5, tờ bản đồ số B5 (Khu Liên hợp) tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 582517, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00916 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/09/2006.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10024725/HĐBĐ ngày 27/7/2017, được công chứng ngày 27/7/2017 tại Văn phòng C1 Mới, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 012531, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/7/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 20/01/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 30/10/2018.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, nên phát sinh hiệu lực. Trường hợp, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ thì ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết nợ.

[2.4]. Trường hợp ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên.

[3] Đối với hợp đồng thuê đất ngày 24/02/2024 giữa ông Lê Văn D1, bà Trần Thị C và ông Thi Tấn H1.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số Ô 03- Lô B5, tờ bản đồ số B5 (Khu Liên hợp) tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 582517, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00916 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/09/2006.

Nhận thấy, sau khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C đã cho ông Thi Tấn H1 thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích mở trường học mẫu giáo và ông H1 đã xây dựng trường học mẫu giáo kết cấu tường gạch, xây tô, mái tôn, nền gạch men, trần laphong nhựa, cửa nhôm kính. Đây là tài sản hình thành sau

thời điểm thế chấp, gắn liền với thửa đất đã thế chấp của ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không được ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C là người đã thế chấp tài sản thông báo về việc phát sinh tài sản mới trên đất, không được sự đồng ý hay thỏa thuận nào từ phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 3 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10024725/HĐBĐ ngày 27/7/2017, được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C; khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 có cơ sở xác định các tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C.

Quá trình giải quyết vụ án ông Thi Tấn H1 xác định không tranh chấp đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà C và ông H1 trong vụ án này. Vì vậy, ông Lê Văn D1, bà Trần Thị C và ông Thi Tấn H1 nếu có tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thuê đất nêu trên giữa sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[4]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C phải chịu số tiền 2.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C phải chịu án phí đối với số tiền nguyên đơn được chấp nhận, tương đương án phí là 116.574.824 đồng. Tuy nhiên, ông Lê Văn D1 là người cao tuổi nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn D1. Bà Trần Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 58.287.412 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, b khoản 1 Điều 39, Điều 40; các điều 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1 Buộc ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền nợ tính đến ngày 17/7/2025 là 8.574.823.909 đồng (tám tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm hai mươi ba nghìn chín trăm lẻ chín đồng). Trong đó gồm:

- Nợ gốc: 6.251.180.000 đồng (sáu tỷ hai trăm năm mươi một triệu một trăm mười nghìn đồng)

- Nợ lãi: 2.323.643.909 đồng (hai tỷ ba trăm hai mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm lẻ chín đồng).

Ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/7/2025 trở đi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2017/ 10024725/HĐTD, ngày 27/7/2017; Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10024725/ HĐTD, ngày 19/01/2018; Hợp đồng tín dụng số 02/2018/10024725/HĐTD, ngày 30/10/2018 cho đến khi trả hết nợ.

1.2. Trường hợp, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số Ô 03-Lô B5, tờ bản đồ số B5 (Khu Liên hợp) tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 582517, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00916 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/09/2006. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10024725/HĐBĐ ngày 27/7/2017, được công chứng ngày 27/7/2017 tại Văn phòng C1 Mới, tỉnh Bình Dương số công chứng: 012531, quyển số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/7/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 20/01/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10024725/SĐBS ngày 30/10/2018.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ, ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết nợ.

1.3. Trường hợp ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 582517, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00916 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/09/2006.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Văn D1 và bà Trần Thị C phải chịu số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) để trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn D1.

- Bà Trần Thị C phải chịu án phí là 58.287.412 đồng (năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm mười hai đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 58.977.000 đồng (năm mươi tám triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0003318, ngày 25/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Minh Nga

