

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 51/2024/DS-ST
Ngày: 13/8/2024
“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 LONG KHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Vân Khánh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Tố Loan

Bà Nguyễn Thị Kim Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Phi Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** ông Phạm Văn Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2024/TLST – DSST ngày 18 tháng 01 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 93/2024/QĐST-DS ngày 25/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: [Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S](#); địa chỉ: [2 N, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh](#).

Người đại diện hợp pháp: anh [Nguyễn Đức D](#), sinh năm 1985; Chức vụ: Phó phòng kiểm soát rủi ro [Ngân hàng TMCP S](#) – CN [L](#). Địa chỉ: [B đường H, khu phố E, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai](#).

- Bị đơn: ông [Nguyễn Văn T](#), sinh năm 1962 và bà [Lê Thị K](#), sinh năm 1970. Địa chỉ: [Khu phố D, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai](#).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh [Nguyễn Trí T1](#), sinh năm 1985 và chị [Ngô Thị Cẩm T2](#), sinh năm 1995. Địa chỉ: [đường số E, tổ E, ấp B, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai](#).

(Đại diện nguyên đơn có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần S](#), do anh [Nguyễn Đức D](#) đại diện hợp pháp trình bày:

[Ngân hàng TMCP S](#) (sau đây gọi là Ngân hàng) có cho ông [Nguyễn Văn T](#), bà [Lê Thị K](#) vay vốn theo các hợp đồng tín dụng số 202327257933 ngày 02/10/2023, số tiền vay 14 tỷ đồng, trả lãi hàng tháng, vốn trả cuối kỳ, thời hạn 12 tháng, lãi suất 8.5%/năm áp dụng cho 06 tháng đầu, Ngân hàng đã giải ngân hết số tiền trên cho ông [T](#), bà [K](#); hợp đồng tín dụng số 202226858535 ngày 27/10/2022, số tiền vay 03 tỷ đồng, lãi trả hàng tháng, vốn trả đều cho 10 kỳ, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 14.45%/năm áp dụng cho 03 tháng đầu, từ tháng thứ 4 lãi suất tính bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được Ngân hàng niêm yết trên trang Web HYPERLINK "http://www.[S1](#).com.vn" www.[S1](#).com.vnthời điểm cộng biên độ 4.45%/năm, điều chỉnh 03 tháng 01 lần, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa 152, tờ bản đồ 02 [xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai](#) và quyền sử dụng đất số 45, tờ bản đồ 9 [xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai](#) do bà [K](#), ông [T](#) đứng tên chủ sử dụng đất.

Quá trình vay ông bà có trả cho Ngân hàng 200.000.000 đồng cho khoản vay 02 tỷ. Đến ngày 12/01/2024 ông [T](#), bà [K](#) đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày 12/01/2024 ông [T](#), bà [K](#) còn nợ Ngân hàng tổng cộng nợ gốc cả hai khoản: 15.300.000.000 đồng, lãi 123.406.000 đồng.

Sau khi Ngân hàng khởi kiện thì ngày 04/4/2024 ông [T](#), bà [K](#) đã trả hết số tiền 13.500.000.000 đồng và rút lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 152, tờ bản đồ 02 [xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai](#) nên khoản nợ này đã xong và Ngân hàng đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Đến ngày 10/5/2024 ông bà tiếp tục trả được 105.000.000 đồng vốn và ngày 21/6/2024 trả 50.000.000 đồng tiền lãi đối với khoản vay 1.800.000.000 đồng. Hiện nay ông bà chỉ còn nợ số tiền vốn gốc 1.695.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 08/7/2024 là 82.777.000 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông [T](#), bà [K](#) phải trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc 1.695.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 08/7/2024 là 82.777.000 đồng, đồng thời tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết số 202226858535 ngày 27/10/2022. Trong trường hợp bị đơn không trả thì tiếp tục thực hiện biện pháp bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 11112651/TC ngày 28/10/2022 đối với thửa đất tại [xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai](#).

* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông [Nguyễn Văn T](#), bà [Lê Thị K](#) không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên không có lời khai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [A Nguyễn Trí T1](#) và chị [Ngô Thị Cẩm T2](#) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 45, tờ bản đồ 9 [xã B](#) là của cha mẹ tôi ông [Nguyễn Trí T3](#), bà [Nguyễn Thị T4](#), được [UBND thị xã L](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước, tôi không

nhớ năm nào. Đến khoảng năm 2021 cha mẹ sang tên qua cho tôi để vay tiền xây nhà. Do tôi bị nợ xấu không vay được tiền Ngân hàng nên tôi đã vay tiền của bà D (không nhớ họ tên), địa chỉ ở đường T (không biết địa chỉ cụ thể) vay nhiều lần tổng cộng khoảng hơn 01 tỷ đồng, bà D yêu cầu tôi ký giấy mượn nợ và sang tên thửa đất qua cho bà. Lần sau tôi vay bà D hơn 01 tỷ, tổng cộng hai lần khoảng 3,8 tỷ đồng, bà D có nói với tôi sẽ để cho hai người khác đứng tên cùng sở hữu thửa đất để lấy tiền cho tôi vay. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà D, tôi thấy có hai người tên T5 và M (tôi không biết họ tên địa chỉ của hai người này) cùng với bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi vay tiền bà D là khoảng tháng 6/2021 thì hàng tháng tôi vẫn trả lãi với mức lãi suất 3%/tháng. Khoảng 07 đến 08 tháng sau bà K là người làm ăn chung với tôi đã ngỏ ý chuộc giấy đồ từ bà D ra để sang tên qua cho bà K, bà K sẽ vay Ngân hàng để tôi trả lãi suất thấp. Tôi đồng ý, sau đó bà K, ông T đã trả tiền nợ tôi vay cho bà D và nói tôi phải trả cho bà K số tiền 4,5 tỷ đồng, khi nào trả hết bà K sẽ sang tên lại thửa đất qua cho tôi.

Tôi xác định hiện nay thửa đất đã sang tên qua cho bà K, ông T, nhưng từ khi vay tiền bà D và sang tên thửa đất cho bà K đến nay thì gia đình tôi vẫn ở trên thửa đất này, tất cả các công trình xây dựng, cây cối trên đất đều do tôi đầu tư.

Việc bà K, ông T thế chấp thửa đất để vay tiền Ngân hàng tôi có biết. Hiện nay Ngân hàng khởi kiện ông bà tôi không có ý kiến và yêu cầu gì.

* Toàn bộ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp và Tòa án thu thập đã được công khai **theo đúng quy định pháp luật**.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán nợ cho ngân hàng.

- Về án phí: buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên **đơn được** Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S (sau đây gọi là Ngân hàng S) khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị K trả số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do bị đơn hiện đang cư trú tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Điều 471 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trí T1 và chị Ngô Thị Cẩm T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

[3] Về nội dung:

[3.1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả số tiền nợ gồm: vốn gốc 1.695.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 08/7/2024 là 82.777.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết số 202226858535 ngày 27/10/2022, nhận thấy:

Hợp đồng tín dụng số 202226858535 ngày 27/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng S với ông T, bà K trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên. Đến ngày 06/12/2022 Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông T, bà K.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà K đã trả cho Ngân hàng vốn gốc 200.000.000 đồng, sau đó vi phạm thỏa thuận, liên tục không trả nợ trong nhiều kỳ. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông bà vẫn không có thiện chí trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện. Đến ngày 10/5/2024 ông bà tiếp tục trả được 104.600.000 đồng vốn và ngày 20/6/2024 trả 50.000.000 đồng tiền lãi. Tạm tính đến ngày 08/7/2024, ông T, bà K còn nợ Ngân hàng số tiền vốn gốc 1.695.400.000 đồng và lãi suất 82.777.000 đồng, tổng cộng 1.777.777.000 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xác nhận ông T, bà K đã tiếp tục trả nhiều lần tiền lãi, tính đến ngày 13/8/2024 chỉ còn nợ 1.695.400.000 đồng vốn và 15.037.968 đồng tiền lãi.

Do ông T, bà K vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên Ngân hàng S đã khởi kiện tại Tòa án. Việc khởi kiện của Ngân hàng S yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị K phải trả số tiền còn nợ nói trên là phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên HĐXX chấp nhận.

[3.2] Đối với hợp đồng tín dụng số 202025766679 ngày 29/10/2020, do ông T, bà K đã trả xong nợ và Ngân hàng rút yêu cầu đối với phần này nên không xem xét.

[3.3] Xét hợp đồng thế chấp giữa các bên:

Để đảm bảo khoản vay đối với hợp đồng tín dụng số 202226858535 ngày 27/10/2022, bị đơn ông T, bà K đã thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình là quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ 9 bản đồ địa chính xã B, thành phố long K, tỉnh Đồng Nai, theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 11112651/TC ngày 28/10/2022. Xét hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên trên cơ sở tự nguyện, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Do đó, trong trường hợp bị đơn ông T, bà K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả

nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Nguyễn Trí T1](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm T6](#), là người đang ở trên đất không có yêu cầu gì trong vụ án này không xem xét giải quyết.

[4] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

[H](#) lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của **Hội đồng** xét xử, nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 280, 463, 466 của BLDS 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Nghị quyết 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Nghị quyết 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – [Ngân hàng thương mại cổ phần S](#).

1. Buộc bị đơn ông [Nguyễn Văn T](#), bà [Lê Thị K](#) phải trả cho [Ngân hàng thương mại cổ phần S](#) số tiền 1.710.437.968 đồng, gồm nợ gốc 1.695.400.000 đồng vốn và 15.037.968 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày 14/8/2024, người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 202226858535 ngày 27/10/2022 giữa [Ngân hàng TMCP S](#) với [Nguyễn Văn T](#), bà [Lê Thị K](#) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng 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 mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong giai đoạn thi hành án, nếu [Nguyễn Văn T](#), bà [Lê Thị K](#) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số nợ trên thì [Ngân hàng Thương mại cổ phần S](#) được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý theo pháp luật để thu hồi nợ đối với tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ 9 bản đồ địa chính [xã B](#).

thành phố Long K, tỉnh Đồng Nai, theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 11112651/TC ngày 28/10/2022.

Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có) không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông T, bà K phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản vay.

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị K trả lại cho Ngân hàng TMCP S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng.

3. Về án phí: ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị K phải nộp 63.313.139 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 61.711.703 (sáu mươi một triệu bảy trăm mười một nghìn bảy trăm lẻ ba) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004898 ngày 16/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được 15 **ngày** kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP Long Khánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Phạm Thị Vân Khánh