

Bản án số: 09/2025/DS-ST

Ngày: 25-7-2025

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 8 - THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trịnh Trung Tuyển

2. Ông Lê Đăng Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Bình, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Tùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (Gọi tắt là Ngân hàng VIB).

Địa chỉ: Tầng 1 và tầng 2, toà nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh Hải, chức vụ: Giám đốc THN trực tiếp và xử lý nợ vùng, khu vực Bắc Trung Bộ.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Anh Sơn, sinh năm: 1989

Địa chỉ liên hệ: Số 60 Bùi Khắc Viện, phường Hạc Thành (*phường Đông Hương, Tp Thanh Hoá cũ*), tỉnh Thanh Hóa.

- *Bị đơn*: Anh DNT, sinh năm: 1981, Số CCCD: 038081006989 và chị DNA, sinh năm 1983, Số CCCD: 019183015590.

Đều có địa chỉ: Thôn 2, xã X (*xã H, huyện Thọ Xuân cũ*), tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt ông Sơn, vắng mặt anh DNT và chị Anh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/9/2024, bản tự khai ngày 24/12/2024, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/12/2023, anh DNT và chị DNA ký Hợp đồng tín dụng số 103966618.23 với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng VIB), kèm theo đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 104059877.23 ngày 29/12/2023 vay số tiền là 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản; thời hạn vay 300 tháng, kể từ ngày 29/12/2023 đến ngày 29/12/2048; lãi suất vay 10%/năm, được ưu đãi trong thời hạn 24 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2,9%/năm. Lãi xuất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Khi vay, anh DNT và chị Anh đã dùng tài sản của mình để ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1330, tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại: Thôn 2, xã Xuân Hưng, huyện Thọ Xuân (*Nay là xã Xuân Hoà*), tỉnh Thanh Hoá, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: D D 063777, số vào sổ cấp GCN: CS 02563 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 13/9/2021 cho anh DNT. Ngày 24/11/2023 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh DNT thành tài sản chung của anh DNT và chị DNA.

Quá trình vay nợ, anh DNT và chị Anh mới trả được một phần khoản nợ. Đến ngày 25/4/2024, anh DNT và chị Anh bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng ký kết. Số tiền anh DNT và chị Anh đã trả tính đến ngày 05/9/2024 là: 35.780.000 đồng (trong đó: tiền nợ gốc 0 đồng, tiền nợ lãi: 35.780.000 đồng). Ngân hàng đã đôn đốc trả nợ nhưng anh DNT và chị Anh vẫn không thanh toán được nợ theo đúng thỏa thuận cho Ngân hàng.

Sau khi Ngân hàng khởi kiện thì đến ngày 10/4/2025 vợ chồng anh DNT chị Anh đã trả thêm được gốc 100.000 đồng (Do Ngân hàng mở phong toả tài khoản của vợ chồng anh DNT, chị Anh tại Ngân hàng).

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh DNT và chị Anh phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ

thảm 25/7/2025 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, cụ thể: Số tiền nợ gốc: 1.499.900.000 đồng, lãi trong hạn 182.894.683 đồng và lãi quá hạn 38.132.359 đồng. Tổng cộng số tiền nợ cả gốc và lãi tính đến ngày xét xử 25/7/2025 là: 1.720.927.042 đồng.

Trường hợp anh DNT và chị Anh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì đề nghị Tòa án tuyên bố Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 11/02/2025 và quá trình làm việc với Tòa án anh DNT và chị DNA thống nhất trình bày:

Vào ngày 29/12/2023 vợ chồng anh DNT, chị DNA có ký hợp đồng vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời hạn vay 300 tháng, lãi suất 10%/năm, mục đích vay để thanh toán mua bất động sản tại thôn 2, xã Xuân Hưng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá. Để bảo đảm khoản vay trên vợ chồng đã thế chấp với Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1330, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn 2, xã Xuân Hưng, huyện Thọ Xuân (*Nay là xã Xuân Hoà*), tỉnh Thanh Hoá, được cấp ngày 13/9/2021, mang tên vợ chồng anh chị.

Quá trình vay vốn, vợ chồng anh chị đã thực hiện trả được 35.780.000 đồng tiền lãi, chưa trả được gốc.

Nay Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh chị trả toàn bộ khoản nợ thì anh chị không đồng ý vì ngân hàng đã hứa cho anh chị vay 3 tỷ (*không kèm tài liệu chứng minh*), nhưng lại chỉ cho vay 1,5 tỷ nên vợ chồng anh chị đã ngừng không đóng lãi và gốc cho Ngân hàng.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, HĐXX đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong việc giải quyết vụ án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thanh Hoá căn cứ các điều 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 103, 107 Luật các tổ chức tín dụng 2024; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh DNT và chị DNA phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng VIB tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 25/7/2025 là 1.720.927.042 đồng; trong

đó tiền gốc 1.499.900.000 đồng, lãi trong hạn 182.894.683 đồng và lãi quá hạn 38.132.359 đồng, lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp anh DNT và chị DNA không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp.

- *Về án phí*: Đề nghị HĐXX thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh DNT và chị DNA là bị đơn, có nơi cư trú tại xã Xuân Hoà, tỉnh Thanh Hoá, nên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thanh Hoá giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Tại phiên tòa, do anh DNT và chị Anh vắng mặt lần thứ hai không có lý do, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định, nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh DNT và chị Anh theo thủ tục chung.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hợp đồng tín dụng số 103966618.23 ngày 28/12/2023 được anh DNT và chị DNA ký kết với Ngân hàng VIB để vay tiền, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tự nguyện giao kết, nên đây là hợp đồng hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 25/4/2024 anh DNT và chị Anh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tại bản tự khai của vợ chồng anh DNT, chị Anh đã thể hiện anh chị đã nhận số tiền 1.500.000.000 đồng từ Ngân hàng VIB, quá trình vay nợ đã trả được một phần lãi, sau đó tự ý chấm dứt việc trả nợ. Do đó Hội đồng xét xử nhận định việc Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu anh DNT và chị Anh trả toàn bộ số nợ còn lại là có cơ sở nên được chấp nhận.

Tính đến ngày xét xử 25/7/2025, anh DNT và chị Anh đã trả được cho Ngân hàng VIB tổng số tiền 35.883.650 đồng, bao gồm tiền gốc 100.000 đồng, lãi trong

hạn 35.780.100 đồng, lãi quá hạn 3.550 đồng. Anh DNT và chị Anh còn nợ của Ngân hàng VIB tổng số tiền 1.720.927.042 đồng; trong đó tiền gốc 1.499.900.000 đồng, lãi trong hạn 182.894.683 đồng và lãi quá hạn 38.132.359 đồng.

Hội đồng xét xử chấp nhận buộc anh DNT và chị Anh phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi còn lại cho Ngân hàng, đồng thời anh DNT và chị Anh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

[5] Về xử lý tài sản thế chấp: Tại thời điểm thế chấp, anh DNT và chị DNA đã tự nguyện mang tài sản của mình thế chấp cho Ngân hàng VIB để vay tiền tại Ngân hàng VIB.

Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1330, tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại: Thôn 2, xã Xuân Hưng, huyện Thọ Xuân (*Nay là xã Xuân Hoà*), tỉnh Thanh Hoá, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: D D 063777, số vào sổ cấp GCN: CS 02563 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 13/9/2021 cho anh DNT và chị DNA.

Các bên đã thực hiện ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0031674.23.407 ngày 28/12/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Nam, tỉnh Thanh Hoá, địa chỉ: Lô 12 LK 5, khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hưng, Tp Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá (*Nay là phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá*) để đảm bảo cho khoản vay.

Việc thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay là tự nguyện của anh DNT và chị Anh, đã được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm, phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, trong trường hợp anh DNT và chị Anh không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng VIB, thì Ngân hàng VIB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh DNT và chị Anh để thu hồi nợ.

[6] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng có chi trả chi phí trong việc xem xét thẩm định tại chỗ, tại phiên toà đại diện ngân hàng không yêu cầu xử lý nên HĐXX không xem xét.

[7] Về án phí: Ngân hàng VIB không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thọ Xuân (*Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá*).

Anh DNT và chị Anh phải liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự;

Các Điều 100, 103, 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (*Ngân hàng VIB*).

Buộc anh DNT và chị DNA phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng VIB tổng số tiền gốc và lãi còn lại tạm tính đến ngày 25/7/2025 là 1.720.927.042 đồng (*Một tỷ, bảy trăm hai mươi triệu, chín trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm bốn mươi hai đồng*); bao gồm: gốc 1.499.900.000 đồng, lãi trong hạn 182.894.683 đồng và lãi quá hạn 38.132.359 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh DNT và chị DNA phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp anh DNT và chị DNA không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, theo hợp đồng thế chấp số 0031674.23.407 ngày 28/12/2023 để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1330, tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại: Thôn 2, xã Xuân Hưng, huyện Thọ Xuân (*Nay là xã Xuân Hòa*), tỉnh Thanh Hoá, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 063777, số vào sổ cấp GCN: CS 02563 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 13/9/2021 cho anh DNT. Ngày 24/11/2023 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh DNT thành tài sản chung của anh DNT và chị DNA.

Các tài sản trên đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thọ Xuân ngày 28/12/2023.

3. Về án phí: Ngân hàng VIB không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.534.000 đồng (*Hai mươi chín triệu năm trăm ba mươi tư*

ngàn đồng) theo biên lai thu số: 0005306 ngày 04/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thọ Xuân (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Thanh Hoá).

Anh DNT và chị DNA phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 63.628.000 đồng (*Sáu mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng*) nộp Ngân sách nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND khu vực 8 – Thanh Hoá;
- Thi hành án DS tỉnh Thanh Hoá;
- Dương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Lê Xuân Hoàng