

Bản án số: 3758/2023/DS-ST  
Ngày: 19/9/2023  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC,**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Mạnh Cường

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thị Chi
- Ông Cao Quốc Hưng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Hải - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4651/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5460/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; địa chỉ: quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đức Th, sinh năm 1963; là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 1331/NHNo-ĐSG ngày 20/12/2022)

2. *Bị đơn:* Ông Trần Minh L, sinh năm 1993; địa chỉ: huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 21/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) có ông Trần Đức Th đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/6/2020, Ngân hàng N - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch số 6 và ông Trần Minh L ký Hợp đồng tín dụng số: 6280-LAV-202000842, với nội dung: Ngân hàng cho ông L vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi

suất 9,5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, trả lãi theo kỳ gốc, phương thức trả gốc: định kỳ 01 tháng/01 kỳ vào ngày 25 tháng cuối kỳ, mỗi kỳ trả 8.330.000 đồng, kỳ cuối trả hết nợ; mục đích vay: Hoàn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số xã Thái An Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để đảm bảo cho khoản vay này, ông Trần Minh L đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 231,4m<sup>2</sup> đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN, số vào sổ cấp GCN: CH006123 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/02/2019, cập nhật thay đổi mới nhất ngày 27/8/2020), Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6280-LCP-202001307 được Văn phòng công chứng Lê Văn D chứng nhận ngày 28/8/2020, hợp đồng thế chấp đã đăng ký và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đăng ký ngày 28/8/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L đã nhận đủ tiền vay và đã thanh toán cho Ngân hàng đến ngày 25/01/2021, với tổng số tiền là 179.315.585 đồng, trong đó, trả gốc 58.310.000 đồng, trả tiền lãi 121.005.585 đồng. Kể từ ngày 26/01/2021, ông L không thanh toán cho Ngân hàng theo cam kết trong hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 19/9/2023, ông L còn nợ Ngân hàng 2.477.734.033 đồng, trong đó nợ gốc 1.941.690.000 đồng, nợ lãi trong hạn 511.926.082 đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 19/9/2023 là 24.117.952 đồng.

Do ông L vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông L phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ là 2.477.734.033 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 20/9/2023 theo mức lãi suất quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp, ông L không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 656, tờ bản đồ số 29, xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 231,4m<sup>2</sup> đất để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Trần Minh L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn, đúng quy định của pháp luật. Việc cấp tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng. Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật.

Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng N yêu cầu ông Trần Minh L trả số tiền vay. Các bên thỏa thuận Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nơi đóng trụ sở của Ngân hàng là Chi nhánh, Ngân hàng N - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch số 6 có trụ sở tại thành phố Thủ Đức. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Ông Trần Đức Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Trần Minh L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Th và ông L.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 6280-LAV-202000842 ngày 04/6/2020, có đủ cơ sở xác định Ngân hàng N - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch số 6 và ông Trần Minh L đã thiết lập quan hệ tín dụng.

[5] Căn cứ Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 05/6/2020, thể hiện: Ngày 05/6/2020, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Trần Minh L số tiền 2.000.000.000 đồng; định kỳ trả nợ gốc, lãi: số tiền gốc 8.330.000 đồng; kỳ hạn trả lãi ngày 25 hàng tháng.

[6] Ông Trần Minh L thanh toán cho Ngân hàng đến ngày 25/01/2021, với tổng số tiền là 179.315.585 đồng, trong đó, trả gốc 58.310.000 đồng, trả tiền lãi 121.005.585 đồng. Kể từ ngày 26/01/2021, ông L không thanh toán cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[7] Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 7 Hợp đồng tín dụng số: 6280-LAV-202000842 ngày 04/6/2020, bị đơn có nghĩa vụ trả nợ gốc, tiền lãi đúng thời hạn nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ đến hạn, đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng.

[8] Căn cứ vào bảng tính lãi chi tiết nguyên đơn cung cấp có trong hồ sơ và những phân tích nêu trên, Ngân hàng yêu cầu ông Trần Minh L phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ là 2.477.734.033 đồng, trong đó nợ gốc 1.941.690.000 đồng, nợ lãi trong hạn 511.926.082 đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 19/9/2023 là 24.117.952 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[9] Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6280-LCP-202001307 ngày 28/8/2020, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch số 6 và bên thế chấp là ông Trần Minh L cho thấy, ông L đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 656, tờ bản đồ số 29, xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 231,4m<sup>2</sup> đất, phần đất nêu trên do ông L đứng tên sở hữu, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Việc bị đơn không thanh toán nợ đã ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[10] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[11] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Trần Minh L phải chịu 10.000.000 đồng.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 81.554.680 đồng.

[13] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số: 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2003 của Tòa án nhân dân tối cao và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Trần Minh L phải trả cho Ngân hàng N số tiền 2.477.734.033 (hai tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm ba mươi tư ngàn, không trăm ba mươi ba) đồng, trong đó nợ gốc là 1.941.690.000 (một tỷ, chín trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm chín mươi ngàn) đồng, nợ lãi trong hạn là 511.926.082 (năm trăm mười một triệu, chín trăm hai mươi sáu ngàn, không trăm tám mươi hai)

đồng, nợ lãi quá hạn là 24.117.952 (hai mươi tư triệu, một trăm mười bảy ngàn, chín trăm năm mươi hai) đồng.

Kể từ ngày 20/9/2023, ông Trần Minh L 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 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.

Sau khi ông Trần Minh L trả hết nợ, Ngân hàng N có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại cho ông Trần Minh L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 406151, số vào sổ cấp GCN: CH006123 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/02/2019, cập nhật thay đổi mới nhất ngày 27/8/2020.

Trường hợp ông Trần Minh L không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 656, tờ bản đồ số 29, xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 231,4m<sup>2</sup> đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 406151, số vào sổ cấp GCN: CH006123 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/02/2019, cập nhật thay đổi mới nhất ngày 27/8/2020.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 10.000.000 (mười triệu) đồng, Ngân hàng N đã tạm ứng, ông Trần Minh L phải chịu. Ông Trần Minh L phải hoàn trả lại cho Ngân hàng N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Minh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 81.554.680 (tám mươi một triệu, năm trăm năm mươi tư ngàn, sáu trăm tám mươi) đồng.

Trả lại cho Ngân hàng N 38.729.968 (ba mươi tám triệu, bảy trăm hai mươi chín ngàn, chín trăm sáu mươi tám) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2022/0007702 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được 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 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Mạnh Cường**