

Bản án số:15/2024/KDTM-ST  
Ngày 01 – 3 - 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và  
hợp đồng thế chấp

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỘI AN, TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà Nguyễn Thị Thu Hiền;

2/ Ông Lê Tấn Hoàn.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ba – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:* Bà Phùng Thị Bông - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2024 tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2023/TLST - KDTM, ngày 14 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 01 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S2 (S3); Địa chỉ: G T, Quận H, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quang H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị N1.

Người được ủy quyền khởi kiện: Ông Nguyễn Hải H1 - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP S2 Chi nhánh Q1 (Theo Văn bản ủy quyền số 07/2022/VBUQ-SHB ngày 10 tháng 01 năm 2022 của người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP S2); Địa chỉ chi nhánh: 215 P, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Ông Nguyễn Hải H1 ủy quyền cho ông Đỗ S, bà Trần Bảo N và ông Nguyễn Minh T – Địa chỉ: Ngân hàng TMCP S2 (S3) – Phòng G, số A N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023) (có mặt).

- Bị đơn:

+ Ông **Trần Quang A**, sinh năm: 1966; Địa chỉ: **Tổ F, thôn X, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam** (có mặt).

+ Bà **Lê Thị T1**, sinh năm: 1972; Địa chỉ thường trú: **Số F T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam**; Nơi ở hiện tại: **Tổ F, thôn X, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam** (có mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 11 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, do ông **Nguyễn Minh T** là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H2)** trình bày:

Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** có vay vốn tại **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** gồm các hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022; Số tiền cho vay: 1.700.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn*), Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa, Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 08/06/2022 đến ngày 08/06/2023).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022, Số công chứng 1651, ký giữa **Ngân hàng TMCP S2** với bà **Lê Thị T1** tại **Văn phòng C, phường C, thành phố H** đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **văn phòng Đ** vào ngày 08/06/2022 cụ thể: Quyền sử dụng đất và 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 CH 683332, số vào sổ cấp GCN CT 15889 do **Ủy ban nhân dân Tỉnh Q** cấp ngày 10/07/2017; chi tiết: Thửa đất số LO-08-69, Tờ bản đồ số 01; Diện tích: 100 m<sup>2</sup>. Tại Địa chỉ: KDC và **chợ Đ1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam**.

Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** đã rút vốn vay tại **Ngân hàng TMCP S2** với tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*) thể hiện qua Khế ước nhận nợ số: 02-65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 16/03/2023.

2. Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022; Số tiền cho vay: 2.300.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng chẵn*); Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa; Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 15/07/2022 đến ngày 15/07/2023).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022, **S1** công chứng 2016, ký giữa **Ngân hàng TMCP S2** với Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** tại **Văn phòng C, phường**

C, thành phố H, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng Đ vào ngày 15/07/2022 cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 585729, số vào sổ cấp GCN C 0055/QSDĐ/173/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Huyện (nay là thị xã) Điện Bàn cấp ngày 21/03/2005; chi tiết: Thửa đất số 64 (01), Tờ bản đồ số 08; Diện tích: 390 m<sup>2</sup>; tại địa chỉ: Khối phố T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 đã rút vốn vay tại Ngân hàng TMCP S2 với tổng số tiền là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) thể hiện qua Khế ước nhận nợ số: 02-74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 14/04/2023.

Lãi suất cho vay của 2 Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn được quy định cụ thể trong hợp đồng như sau: Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng Khế ước nhận nợ, Lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp Bên B không thanh toán lãi đúng hạn, thì Bên B phải trả lãi chậm trả lãi cho Bên A bằng 50% Lãi suất cho vay trong hạn và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; Lãi suất cho vay quá hạn: Trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, Bên B phải trả lãi trên dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc.

Trong quá trình vay vốn ông A và bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP S2, ngân hàng nhiều lần thông báo trả nợ ông A và bà T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng TMCP S2 yêu cầu ông A và bà T1 trả các nợ trên, tạm tính đến ngày 01/3/2024, ông A và bà T1 còn nợ tại Ngân hàng TMCP S2 số tiền:

2.1. Ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S2 (S3) số tiền tính đến ngày 01/3/2024 tổng cộng số tiền là: **1.888.572.479** (một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm bảy chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.7000.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 161.374.247 đồng, nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 6.723.712 đồng và nợ lãi chậm trả gốc quá hạn: 20.474.521 đồng và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/3/2024 theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.2. Ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S2 (S3) số tiền tính đến ngày 01/3/2024 tổng cộng số tiền là: **2.565.665.784** (hai tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm tám bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.300.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 237.360.000 đồng, nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 10.548.524 đồng, nợ lãi chậm trả gốc quá hạn: 17.757.260đ và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/3/2024 theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022 cho đến khi thanh toán xong

khoản nợ.

3. Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** không trả được nợ, hoặc trả không đủ thì **Ngân hàng TMCP S2** yêu cầu phát mãi 02 tài sản bảo đảm sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà tại thửa đất số LO-08-69, tờ bản đồ số 01, diện tích: 100 m<sup>2</sup>; địa chỉ: **K** và **chợ Đ1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam** theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022, Số công chứng 1651, ký giữa **Ngân hàng TMCP S2** với bà **Lê Thị T1** tại **Văn phòng C, phường C, thành phố H** đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **văn phòng Đ** vào ngày 08/06/2022.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 64 (01), tờ bản đồ số 08; diện tích: 390 m<sup>2</sup>; địa chỉ: **Khối phố T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam** theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022, **S1** công chứng 2016, ký giữa **Ngân hàng TMCP S2** với ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** tại **Văn phòng C, phường C, thành phố H**, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **văn phòng Đ** vào ngày 15/07/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1**. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho **Ngân hàng TMCP S2 (S3)**.

*Trong đơn trình bày, các lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** thống nhất trình bày: ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** có vay vốn tại **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** theo 2 Hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022, số tiền cho vay: 1.700.000.000 đồng và Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022, số tiền cho vay: 2.300.000.000 đồng. Ông **A** và bà **T1** đã được giải ngân qua các kế ước nhận nợ.*

Để đảm bảo cho 2 khoản vay trên, ông **A** và bà **T1** đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022.

Theo Biên bản giám định giá bất động sản tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022, đối với Quyền sử dụng đất và 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 CH 683332, số vào sổ cấp GCN CT 15889 do **Ủy ban nhân dân tỉnh Q** cấp ngày 10/07/2017; chi tiết: Thửa đất số LO-08-69, tờ bản đồ số 01, diện tích: 100 m<sup>2</sup>; tại địa chỉ: **K** và **chợ Đ1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam**

thì tài sản có giá trị là 2.272.000.000đ nhưng ngân hàng chỉ cho vay 1.700.000.000đ, do đó việc ngân hàng khởi kiện là không đúng. Hiện nay trên thửa đất có nhà nhưng chưa được Nhà nước công nhận quyền tài sản gắn liền với đất, đối với giấy phép xây dựng là do UBND phường xác nhận là nhằm tạo điều kiện xây dựng nhà, tại văn bản cam kết ngày 08/6/2022 chỉ có ông **A** và bà **T1** ký văn bản nhưng ngân hàng không có ký cam kết do đó văn bản này không hợp lệ.

Tại biên bản thẩm định giá tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022, đối với **Q** sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 585729, số vào sổ cấp GCN C 0055/QSĐĐ/173/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Huyện (nay là thị xã) Điện Bàn cấp ngày 21/03/2005; chi tiết: Thửa đất số 64 (01), tờ bản đồ số 08, diện tích: 390 m<sup>2</sup>; tại địa chỉ: **Khôi phố T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam** thì giá trị tài sản thế chấp là 3.120.000.000đ nhưng đến tại thời điểm này ngân hàng chỉ giải ngân cho khách hàng vay số tiền 2.300.000.000đ, do đó việc ngân hàng khởi kiện là không đúng. Bị đơn yêu cầu ngân hàng chuyển một phần tiền từ Hợp đồng thế chấp 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 qua Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 để tạo điều kiện cho khách thanh lý khoản nợ.

Hiện nay, tình hình kinh tế khó khăn, **ngân hàng N2** đã chỉ đạo giảm lãi suất cho hộ kinh doanh buôn bán nhưng ngân hàng vẫn làm không giải quyết mặc dù ông **A** và bà **T1** đã nhiều lần làm việc với ngân hàng. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hội An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được pháp luật quy định, đã tạo điều kiện cho các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình; đương sự chấp hành chưa nghiêm các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 275, khoản 3 Điều 318, khoản 1 Điều 325, Điều 357, Điều 292, Điều 293, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP S2** đối với bị đơn ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1**.

2. Buộc ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP S2** là:

2.1. Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** phải có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** số tiền tính đến ngày 01/3/2024 tổng cộng số tiền là: **1.888.572.479** (*một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm bảy chín đồng*), trong đó: Nợ gốc: 1.7000.000.000đ, nợ lãi trong hạn: 161.374.247 đồng, nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 6.723.712 đồng và nợ lãi chậm trả gốc quá hạn: 20.474.521 đồng và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/3/2024 theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.2. Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** phải có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** số tiền tính đến ngày 01/3/2024 tổng cộng số tiền là: **2.565.665.784** (*hai tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm tám bốn đồng*), trong đó: Nợ gốc: 2.300.000.000đ, nợ lãi trong hạn: 237.360.000 đồng, nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 10.548.524 đồng, nợ lãi chậm trả gốc quá hạn: 17.757.260đ và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/3/2024 theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** không trả được nợ, hoặc trả không đủ thì **Ngân hàng TMCP S2** yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022.

4. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** và bị đơn ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1**, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp về kinh doanh, thương mại về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bị đơn ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** có nơi đăng ký thường trú tại **thành phố H, tỉnh Quảng Nam** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng:

Ngày 08/06/2022, Ngân hàng TMCP S2 (S3) và ông Trần Quang A, bà Lê Thị T1 đã ký Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501, số tiền cho vay: 1.700.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn*).

Ngày 15/07/2022, Ngân hàng TMCP S2 (S3) và ông Trần Quang A, bà Lê Thị T1 đã ký Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501; Số tiền cho vay: 2.300.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng chẵn*).

Thực hiện các hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông A, bà T1 số tiền 1.700.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*) thể hiện qua Khế ước nhận nợ số: 02-65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 16/03/2023 và 2.300.000.000 đồng (*hai tỷ ba trăm triệu đồng*) thể hiện qua Khế ước nhận nợ số: 02-74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông A và bà T1 đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông A, bà T1 vẫn không có thiện chí trả nợ. Cụ thể:

Ngày 16/6/2023, ông A và bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501. Ngày 15/6/2023, ông A và bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501.

Trong nội dung của Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn, khế ước nhận nợ đều có nội dung thỏa thuận về mục đích vay vốn, lãi suất cho vay, phương thức tính lãi vay do các bên tự nguyện xác lập và phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, các Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn là hợp đồng hợp pháp, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

HĐXX có đủ căn cứ buộc ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S2 (S3) là:

- Ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S2 (S3) số tiền tính đến ngày 01/3/2024 tổng cộng số tiền là: **1.888.572.479** (*một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi chín đồng*), trong đó: Nợ gốc: 1.7000.000.000đ, nợ lãi trong hạn: 161.374.247 đồng, nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 6.723.712 đồng và nợ lãi chậm trả gốc quá hạn: 20.474.521 đồng và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/3/2024 theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S2 (S3) số tiền tính đến ngày 01/3/2024 tổng cộng số tiền là: **2.565.665.784** (*hai tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm tám bốn đồng*), trong đó: Nợ gốc: 2.300.000.000đ, nợ lãi trong hạn: 237.360.000 đồng, nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 10.548.524 đồng, nợ lãi chậm trả gốc quá hạn: 17.757.260đ và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/3/2024 theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.1] Về hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501, bà **Lê Thị T1** đã ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022; tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và 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 CH 683332, số vào sổ cấp GCN CT 15889 do Ủy ban nhân dân Tỉnh Q cấp ngày 10/07/2017; chi tiết: Thửa đất số LO-08-69, Tờ bản đồ số 01; Diện tích: 100 m<sup>2</sup>. Tại Địa chỉ: KDC và **chợ Đ1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.**

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501, ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** đã ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022; tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 585729, số vào sổ cấp GCN C 0055/QSDĐ/173/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Huyện (nay là thị xã) Điện Bàn cấp ngày 21/03/2005; chi tiết: Thửa đất số 64 (01), Tờ bản đồ số 08; Diện tích: 390 m<sup>2</sup>; tại địa chỉ: **Khối phố T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.**

Các Hợp đồng thế chấp tài sản đã được Công chứng tại **Văn phòng C** và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **văn phòng Đ**. Khi ký hợp đồng thế chấp thì các tài sản đảm bảo nói trên chưa dùng để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác.

Bị đơn cho rằng, tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501, bị đơn chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và chưa đủ điều kiện thế chấp tài sản gắn liền với đất vì chưa được **UBND thị xã Đ** công nhận tài sản gắn liền với đất, còn giấy phép xây dựng nhà ở là do **UBND phường Đ** điều kiện xây dựng nhà. Giá trị thực của 2 tài sản thế chấp chưa vượt số tiền cho vay nên việc ngân hàng khởi kiện là không đúng. Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn chuyển một phần tiền từ Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 qua Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 để tạo điều kiện cho bị đơn trả nợ. Tại phiên tòa, bị đơn yêu cầu rút tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 để xử lý các khoản vay và tình hình kinh tế khó khăn, **Ngân hàng N2** đã giảm lãi suất, bị đơn nhiều lần yêu cầu nguyên đơn xem xét giảm lãi suất nhưng vẫn không được giải quyết. Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn, vì không đảm bảo để nguyên đơn thu hồi các khoản nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Đồng thời, tại mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, quy định: “*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản*



*gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”*

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tại Thửa đất số LO-08-69, tờ bản đồ số 01, diện tích: 100 m<sup>2</sup>; tại Địa chỉ: **K** và **chợ Đ1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam** có 01 ngôi nhà xây (Đơn xin xác nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 09/10/2028 đứng tên **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1**; Giấy phép xây dựng mới nhà ở riêng lẻ số 40/2018/GPXD-UBND ngày 28/6/2018, văn bản cam kết ngày 08/6/2022).

Tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022, các bên thống nhất giá trị tài sản thế chấp là 2.272.000.000đ (điểm 1.3) và tổng số tiền cấp tín dụng là 1.700.000.000đ (điểm 2.4.1); tại điểm 5.5.5 của Điều 5 của hợp đồng quy định “*Các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp được đầu tư, tạo lập trước và trong thời gian thế chấp*” đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ được bảo đảm. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022, các bên thống nhất giá trị tài sản thế chấp là 3.120.000.000đ (điểm 1.3) và tổng số tiền cấp tín dụng là 2.300.000.000đ (điểm 2.3.1).

HĐXX xét thấy, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện không bị cưỡng ép, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do đó, trường hợp ông **A** và bà **T1** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 303 Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 323, khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông **A** và bà **T1** vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ tại **Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H.**

[2.3] Từ những nhận định trên, xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Căn cứ vào các Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** đã nộp đủ tạm ứng nên buộc bị đơn ông **A** và bà **T1** phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 275, Điều 280, Điều 299, Điều 303 Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 323, khoản 1 Điều 325, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp*” của Ngân hàng TMCP S2 (S3) đối với ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1.

2. Buộc:

2.1. Ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S2 (S3) số tiền tính đến ngày 01/3/2024 tổng cộng số tiền là: **1.888.572.479** (một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm bảy chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.7000.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 161.374.247 đồng, nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 6.723.712 đồng và nợ lãi chậm trả gốc quá hạn: 20.474.521 đồng và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/3/2024 theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 65/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.2. Ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S2 (S3) số tiền tính đến ngày 01/3/2024 tổng cộng số tiền là: **2.565.665.784** (hai tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm tám bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.300.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 237.360.000 đồng, nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 10.548.524 đồng, nợ lãi chậm trả gốc quá hạn: 17.757.260đ và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 02/3/2024 theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 74/2022/HĐHM-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.3. Ông Trần Quang A và bà Lê Thị T1 không trả được nợ, hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP S2 yêu cầu phát mãi 02 tài sản bảo đảm sau:

+ Một nhà xây gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số LO-08-69, tờ bản đồ số 01, diện tích: 100 m<sup>2</sup>; địa chỉ: K và chợ Đ1, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 65/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 08/06/2022, Sổ công chứng 1651, ký giữa Ngân hàng TMCP S2 với bà Lê Thị T1 tại Văn phòng C, phường C, thành phố H đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng Đ vào ngày 08/06/2022 (theo Đơn xin xác nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 09/10/2028 đứng tên Trần Quang A và bà Lê Thị T1; Giấy phép xây dựng mới nhà ở riêng lẻ số 40/2018/GPXD-

UBND ngày 28/6/2018; Văn bản cam kết ngày 08/6/2022).

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 64 (01), tờ bản đồ số 08, diện tích: 390 m<sup>2</sup>; địa chỉ: **Khối phố T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam** theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120501 ngày 15/07/2022, **S1** công chứng 2016, ký giữa **Ngân hàng TMCP S2** với ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** tại **Văn phòng C, phường C, thành phố H**, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **văn phòng Đ** vào ngày 15/07/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1**. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho **Ngân hàng TMCP S2 (S3)**.

3. Về chi phí tố tụng: Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** phải có nghĩa vụ hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

5. Về án phí: Ông **Trần Quang A** và bà **Lê Thị T1** phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 112.454.200 đồng (một trăm mười hai triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm đồng).

**Ngân hàng TMCP S2 (S3)** không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP S2 (S3)** tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.114.754 đồng (năm mươi sáu triệu một trăm mười bốn nghìn bảy trăm năm bốn đồng) theo Biên lai thu số 0018778 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trong 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 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:**

- Tòa án tỉnh Quảng Nam;
- VKSND Tp Hội An;

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

- Chi cục THADS Tp Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Nguyễn Thị Ngọc Hà**