

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ TUY HÒA Độc lập** – Tự do – Hạnh phúc  
**TỈNH PHÚ YÊN**

Bản án số: 71/2024/DS-ST

Ngày: 23/8/2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Hoa Dung

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Đào Thị Ngâm và bà Mai Thị Ngọc Tuyết

**-Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Tấn Duy– Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2024/TLST-DS ngày 27/02/2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2024/QĐXX-ST ngày 25/6/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 77/2024/QĐST-DS ngày 25/7/2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP K. Địa chỉ: 40-42-44 Phạm Hồng T, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M-Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền ông Lê Trung V-Phó giám đốc theo Văn bản ủy quyền số 3366/QĐ-NHKL ngày 21/8/2023. Ủy quyền lại cho ông Trần Kim T1, chức vụ Phó giám đốc quan hệ KHCN Ngân hàng thương mại cổ phần K chi nhánh P. Theo Văn bản ủy quyền số 4002/QĐ-NHKL ngày 03/10/2023 của Phó tổng giám đốc Ngân hàng TMCP K. Ông T1 có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971 và ông Lê Văn T2, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Bà L có mặt; ông T2 vắng mặt.

**-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Lê Thị Hoàng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có đơn giải quyết vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện và quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 có vay của Ngân hàng TMCP K. Cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số: A1213903/HĐTD ngày

12/3/2021. Tổng số tiền vay 100.000.000đ, thời hạn vay 270 ngày; mức trả nợ hàng ngày (cả gốc và lãi) 414.206đ, riêng ngày cuối cùng 414.306đ; mục đích vay tiêu dùng, lãi suất cho vay 16%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Trong quá trình vay vốn, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ (gốc và lãi) được 65 kỳ thanh toán (65 ngày) cho Ngân hàng K, cụ thể thanh toán từ ngày 13/3/2021 đến hết ngày 16/5/2021. Kể từ ngày thanh toán 66 (ngày 17/5/2021 đến kỳ thanh toán thứ 270 (ngày 08/12/2021). Bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tài sản đảm bảo thực hiện hợp đồng vay: Bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 140/18/HĐTC-BDS/2303-8143 ngày 10/12/2018 gồm thửa số 577, tờ bản đồ số 22, diện tích 154,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây ăn quả lâu năm; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 798179; số vào sổ cấp GCN: CH 00400 do U cấp ngày 21/02/2012 cấp cho ông Dương Ngọc T3. Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 015398.CN.001. Do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2018.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nhiều lần Ngân hàng nhắc nhở, đơn đốc nhưng bị đơn vẫn không thực hiện trả nợ. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 phải trả tổng số tiền 139.479.159 đồng, trong đó: nợ gốc: 75.925.950 đồng, nợ lãi trong hạn 8.986.380 đồng và lãi quá hạn 54.566.829 đồng tạm tính đến ngày 23/8/2024. Buộc bà L, ông T2 phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP K kể từ sau ngày 23/8/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà L, ông T2 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân H thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Thống nhất nội dung như người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày về khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: A1213903/HĐTD ngày 12/3/2021. Bà T2 đồng ý trả số tiền 139.479.159 đồng, trong đó: nợ gốc: 75.925.950 đồng, nợ lãi trong hạn 8.986.380 đồng và lãi quá hạn 54.566.829 đồng tạm tính đến ngày 23/8/2024. Đồng thời trong quá trình vay vốn, bị đơn có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 577, tờ bản đồ số 22, diện tích 154,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây ăn quả lâu năm, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 798179; số vào sổ cấp GCN: CH 00400 do U cấp ngày 21/02/2012 cấp cho ông Dương Ngọc T3. Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 015398.CN.001.*

Từ năm 2021 đến nay, bà L đang cố gắng bán nhà, đất để trả nợ cho Ngân hàng nhưng cũng chưa bán nhà được. Nay hoàn cảnh bà L khó khăn nên xin trả dần mỗi

tháng 1.000.000đ cho đến khi hết nợ. Nếu không trả được thì đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý theo quy định.

*Quá trình thu thập chứng cứ bị đơn ông Lê Văn T2 trình bày:* thừa nhận khoản nợ vay của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký nhưng cũng xin trả dần khoản vay trên.

*Quá trình thu thập chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng D có lời trình bày:* Năm 2017, cha mẹ bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 xây dựng 01 căn nhà cấp 4 chiều ngang 5m, chiều dài 15m (hiện nay bà đang sử dụng) và 01 căn nhà cấp 4 ngang 5 m, dài khoảng 20m (bà L, ông T2 đang sử dụng) trên diện tích 154m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Cha mẹ bà bỏ tiền ra xây dựng 02 căn nhà trên cho riêng bà D 01 căn nhà cấp 4 để ở chứ bà cũng không có đóng góp gì, tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của cha mẹ bà. Sau đó, cha mẹ bà là ông Lê Văn T2, bà Nguyễn Thị L thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng TMCP K thì bà cũng không phản đối. Nay Ngân hàng TMCP K phát mãi tài sản thế chấp thì bà D đồng ý và không có ý kiến gì.

Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên tiến hành mở phiên họp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu quan điểm về 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 vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng: Điều 280, Điều 325, Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nợ cho nguyên đơn tổng số tiền 139.479.159 đồng, trong đó tiền gốc: 75.925.950 đồng, tiền lãi trong hạn 8.986.380 đồng và tiền lãi quá hạn 54.566.829 đồng (tạm tính đến ngày 23/8/2024). Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 577, tờ bản đồ số 22, diện tích 154,0m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 798179; số vào sổ cấp GCN: CH 00400 do U cấp ngày 21/02/2012 cấp cho ông Dương Ngọc T3. Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 015398.CN.001 để thu hồi nợ. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. H1 lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn T2 được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng D có đơn xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Lê Văn T2 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng giữa pháp nhân với cá nhân không có mục đích kinh doanh là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Bị đơn cư trú tại thành phố T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

[2.1] Hợp đồng tín dụng số A1213903/HĐTD ngày 12/3/2021. Tổng số tiền vay 100.000.000đ, thời hạn vay 270 ngày; mức trả nợ hàng ngày (cả gốc và lãi) 414.206đ, riêng ngày cuối cùng 414.306đ; mục đích vay tiêu dùng, lãi suất cho vay 16%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Đây là hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, do đó có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ (gốc và lãi) được 65 kỳ thanh toán (65 ngày) cho Ngân hàng K, cụ thể thanh toán từ ngày 13/3/2021 đến hết ngày 16/5/2021. Kể từ ngày thanh toán 66 (ngày 17/5/2021 đến kỳ thanh toán thứ 270 (ngày 08/12/2021), bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Như vậy khoản vay của bị đơn đã chuyển sang nợ quá hạn và Ngân hàng yêu cầu trả nợ và áp dụng lãi suất quá hạn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền là: 139.479.159 đồng, trong đó: nợ gốc: 75.925.950 đồng, nợ lãi trong hạn 8.986.380 đồng và lãi quá hạn 54.566.829 đồng (tạm tính đến ngày 23/8/2024) và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết, kể từ ngày 24/8/2024.

[2.2] Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 10/12/2018. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 577, tờ bản đồ số 22, diện tích 154,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: trồng cây ăn quả lâu năm, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 798179; số vào sổ cấp GCN: CH 00400 do U cấp ngày 21/02/2012 cấp cho ông Dương Ngọc T3. Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 015398.CN.001; Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất số 140/18/HĐTC-BĐS/2303-8143 ngày 10/12/2018. Do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2018 theo đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự. Do đó hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Theo quy định tại khoản 5 Điều 351 Bộ luật dân sự quy định "...giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ". Theo quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự quy định "trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định". Theo quy định tại khoản 1.1 Điều 7 của hợp đồng thế chấp quy định "Bên B (bên cho vay) được quyền xử lý tài

sản thế chấp để thu hồi nợ vay trong các trường hợp: Bên A (bên vay) vi phạm hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp này...”.Do đó đối chiếu quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại **thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận”. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn 2.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

**Áp dụng:** Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 299, 317, 318, 323, 325, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị L**, ông **Lê Văn T2**, phải trả cho nguyên đơn **Ngân hàng thương mại cổ phần K** tổng số tiền **139.479.159** đồng (một trăm ba mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi chín ngàn một trăm năm mươi chín đồng), trong đó: nợ gốc: **75.925.950** đồng, nợ lãi trong hạn **8.986.380** đồng và lãi quá hạn **54.566.829** đồng (tính đến ngày 23/8/2024).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/8/2024), bị đơn bà **Nguyễn Thị L**, ông **Lê Văn T2** 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, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L**, ông **Lê Văn T2** chưa thi hành số tiền nói trên thì **Ngân hàng TMCP K** có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: quyền sử dụng đất tại thửa số 577, tờ bản đồ số 22, diện tích 154,0m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng 154 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây ăn quả lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm 2045. Địa chỉ thửa đất: **Thôn C, xã A, thành phố T, tỉnh Phú Yên** theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 798179; số vào sổ cấp GCN: CH 00400 do **U** cấp ngày 21/02/2012 cấp cho ông **Dương Ngọc**

T3. Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971, CMND số 220969002 theo hồ sơ số 015398.CN.001 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K 2.000.000đ (hai triệu đồng) chi phí tố tụng.

Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, 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.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 phải chịu 6.973.000đ (sáu triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí 3.217.000đồng (ba triệu hai trăm mười bảy ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002263 ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên

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 thoả 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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn, bị đơn bà Nguyễn Thị L có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn ông Lê Văn T2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSND TP. Tuy Hòa;
- Chi cục THADS TP. Tuy Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

- **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Bùi Thị Hoa Dung**