

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC LINH  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 02/2024/KDTM-ST

Ngày: 29 - 9 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Ngọc Nghĩa.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Đức Bình.

2. Ông Lê Hoàng Phúc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Tô Văn Liên là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý: 05/2024/TLST-KDTM, ngày 05 tháng 6 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 283/2024/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 8 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 239/2024/QĐST-KDTM ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần N.

*Địa chỉ:* Số A, đường T, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thanh T; *Chức vụ:* Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lâm Hồng G; *Chức vụ:* Giám đốc chi nhánh B.

*Người được ủy quyền lại:* Ông Nguyễn Quốc V; *Chức vụ:* Phó trưởng phòng – Phụ trách phòng G1 (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2024).

*Nơi làm việc:* Số C, đường C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

*2. Bị đơn:* Công ty TNHH M.

*Địa chỉ:* Số B, đường C, khu phố E, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Tiến D; *Chức vụ:* Chủ tịch công ty kiêm giám đốc.

*Nơi cư trú:* Số B, đường C, khu phố E, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn T1, là Luật sư công ty L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

*Nơi làm việc:* Số C, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Tiến D, sinh năm 1979 và bà Phạm Thị Thúy P, sinh năm 1980.

*Nơi cư trú:* Số B, đường C, khu phố E, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, có mặt người được uỷ quyền lại của nguyên đơn; vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có lý do; vắng mặt người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người được uỷ quyền lại của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc V trình bày: Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh B – Phòng G1 có cho công ty TNHH M vay tiền theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0144/TDD/PGDDL/23LD/HM ngày 26/4/2023 với số tiền cho vay tối đa là 4.950.000.000 đồng, lãi suất cố định theo từng đợt giải ngân, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay. Thời hạn vay 12 tháng, thời hạn cho vay của mỗi lần nhận nợ tối đa là 8 tháng. Khoản vay hiện nay đã quá hạn. Đến nay, tổng số tiền bị đơn còn phải trả cho ngân hàng là 5.091.035.453 đồng (Trong đó, tiền nợ vay là 4.865.257.415 đồng, tiền lãi trong hạn là 196.024.575 đồng, tiền lãi quá hạn là 29.753.463 đồng).

Để đảm bảo trả nợ cho khoản vay trên, ngân hàng và vợ chồng ông Lê Tiến D và bà Phạm Thị Thúy P đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0148/2020/VCCBBTH/PGDDL ngày 01/9/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 0148/2020/VCCBBTH/PGDDL/BS02 ngày 26/4/2023 để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của diện tích 1.364m<sup>2</sup> thuộc thửa số 498 tờ bản đồ số 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CX 077014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 26/8/2020 đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Tiến D. Việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/9/2020 và đăng ký bổ sung ngày 27/4/2023 tại chi nhánh V1 đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Nguyên đơn yêu cầu công ty TNHH M phải trả cho ngân hàng số tiền nợ vay và nợ lãi như trên. Công ty TNHH M còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng từ ngày 30/9/2024 cho đến khi trả xong tiền nợ vay.

Trường hợp công ty TNHH M không tự nguyện trả nợ thì ngân hàng đề nghị được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đang thế chấp để thu hồi nợ.

\* Tại văn bản trình bày ý kiến, người đại diện theo pháp luật của bị đơn công ty TNHH M là ông Lê Tiến D, ông D cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thúy P trình bày: Vào ngày 26/4/2023, công ty TNHH M có ký Hợp đồng tín dụng số 0144/TDD/PGDDL/23LD/HM với ngân hàng TMCP N - Chi nhánh B – Phòng G1.

Để đảm bảo trả nợ cho khoản vay trên, vợ chồng ông bà đã thế chấp cho ngân hàng diện tích 1.364m<sup>2</sup> thuộc thửa số 498 tờ bản đồ số 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CX 077014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 26/8/2020 đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Tiến D.

Do kinh tế suy thoái, việc làm ăn khó khăn nên công ty TNHH M chưa trả được cho ngân hàng tiền nợ vay và tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 20/5/2024 là 4.923.387.461 đồng.

\* Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2024 đối với diện tích 1.364m<sup>2</sup> thuộc thửa số 498 tờ bản đồ số 40, thể hiện:

- Thửa đất có tứ cận là hướng giáp đường H, các hướng còn lại giáp đất người dân. Ranh giới thửa đất rõ ràng, trên thửa đất có 01 cây dừa, còn lại là đất trống, không có công trình kiến trúc và không có người sinh sống trên thửa đất.

\* Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự tự thỏa thuận với nhau về các vấn đề có tranh chấp trong vụ án nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia nên không hòa giải được.

\* Ý kiến của kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc công ty TNHH M phải trả cho ngân hàng TMCP N số tiền 5.091.035.453 đồng. Công ty TNHH M còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng từ ngày 30/9/2024 cho đến khi trả xong tiền nợ vay. Trường hợp, công ty TNHH M không tự nguyện trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng tín dụng, quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự, khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Về sự có mặt của các đương sự:

- Tại phiên toà, có mặt người được uỷ quyền lại của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn làm đơn đề nghị hoãn phiên toà với lý do chưa được tiếp cận hồ sơ vụ án, thấy rằng lý do hoãn phiên toà của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, mặt khác bị đơn đã thừa nhận toàn bộ nghĩa vụ mà nguyên đơn yêu cầu, việc bị đơn mời người bảo vệ khi Toà án chuẩn bị mở lại xét xử lần 2 và người bảo vệ đề nghị hoãn để nghiên cứu hồ sơ là để kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và không có tài liệu, chứng cứ thể hiện sự vắng mặt của các đương sự là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Về hợp đồng vay tài sản:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp; phía bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thừa nhận có vay tiền và thế chấp tài sản cho nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đủ cơ sở để kết luận: Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh B – Phòng G1 đã cho công ty TNHH M vay tiền theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0144/TDD/PGDDL/23LD/HM ngày 26/4/2023 với số tiền cho vay tối đa là 4.950.000.000 đồng, lãi suất cố định theo từng đợt giải ngân, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay. Thời hạn vay 12 tháng, thời hạn cho vay của mỗi lần nhận nợ tối đa là 8 tháng. Khoản vay hiện nay đã quá hạn. Đến nay, tổng số tiền bị đơn còn phải trả cho ngân hàng là 5.091.035.453 đồng (Trong đó, tiền nợ vay là 4.865.257.415 đồng, tiền lãi trong hạn là 196.024.575 đồng, tiền lãi quá hạn là 29.753.463 đồng).

Để đảm bảo trả nợ cho khoản vay trên, ngân hàng và vợ chồng ông Lê Tiến D và bà Phạm Thị Thúy P đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

0148/2020/VCBBTH/PGDDL ngày 01/9/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 0148/2020/VCBBTH/PGDDL/BS02 ngày 26/4/2023 để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của diện tích 1.364m<sup>2</sup> thuộc thửa số 498 tờ bản đồ số 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CX 077014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 26/8/2020 đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Tiến D. Việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/9/2020 và đăng ký bổ sung ngày 27/4/2023 tại chi nhánh V1 đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2.2] Về nghĩa vụ trả nợ của bên vay:

Đây là hợp đồng vay tài sản do các bên tự nguyện ký kết, khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Căn cứ vào Điều 466 Bộ luật Dân sự thì bên vay phải trả cho bên cho vay tiền nợ vay và tiền lãi phát sinh.

Khoản 1, 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, quy định:

*“1. Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng.*

*2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.”*

Lãi suất nguyên đơn yêu cầu phù hợp với lãi suất do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nên được chấp nhận.

Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ vay và nợ lãi như trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Bị đơn còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng từ ngày 30/9/2024 cho đến khi trả xong tiền nợ vay.

[2.3] Về biện pháp bảo đảm: Việc thế chấp quyền sử dụng đất của các bên đã được công chứng, chứng thực tại văn phòng công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực.

Trường hợp bị đơn không tự nguyện trả hết nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đang thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của diện tích 1.364m<sup>2</sup> thuộc thửa số 498 tờ bản đồ số 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CX 077014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 26/8/2020 đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Tiến D để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, do việc thế chấp để đảm bảo khoản vay của vợ chồng ông Lê Tiến D và bà Phạm Thị Thúy P tại ngân hàng TMCP N - Chi nhánh B – Phòng G1 theo hợp đồng cho vay số 0315/TDD/PGDDL/20CD ngày 01/9/2020 và hợp đồng cho vay

theo hạn mức số 0442/TDD/PGDDL/23LD/HM ngày 30/11/2023 đã được đăng ký trước (Đăng ký ngày 01/9/2020) nên khi xử lý tài sản thế chấp thì các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay số 0315/TDD/PGDDL/20CD ngày 01/9/2020 và hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0442/TDD/PGDDL/23LD/HM ngày 30/11/2023 sẽ được thanh toán trước. Khoản vay số 0315/TDD/PGDDL/20CD ngày 01/9/2020 và số 0442/TDD/PGDDL/23LD/HM ngày 30/11/2023 đang được Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án, yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nội dung vụ án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 296, 308, 317, 319, 463 và 466 Bộ luật Dân sự; khoản 1, 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1/ Buộc công ty TNHH M phải trả cho ngân hàng TMCP N số tiền 5.091.035.453 đồng (Năm tỷ không trăm chín mươi một triệu không trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi ba đồng). Trong đó, tiền nợ vay là 4.865.257.415 đồng, tiền lãi trong hạn là 196.024.575 đồng, tiền lãi quá hạn là 29.753.463 đồng.

Kể từ ngày 30/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, công ty TNHH M còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0144/TDD/PGDDL/23LD/HM ngày 26/4/2023.

1.2/ Trường hợp công ty TNHH M không tự nguyện trả hết nợ thì ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đang thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của diện tích 1.364m<sup>2</sup> thuộc thửa số 498 tờ bản đồ số 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CX 077014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 26/8/2020 đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Tiến D để thu hồi nợ.

Khi xử lý tài sản thế chấp, các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay số 0315/TDD/PGDDL/20CD ngày 01/9/2020 và hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0442/TDD/PGDDL/23LD/HM ngày 30/11/2023 giữa ngân hàng TMCP N - Chi nhánh B – Phòng G1 với vợ chồng ông Lê Tiến D và bà Phạm Thị Thúy P được thanh toán trước.

**2/ Về án phí DSST:**

Công ty TNHH M phải chịu 113.091.000 đồng (Một trăm mười ba triệu không trăm chín mươi một nghìn đồng) án phí DSST, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Ngân hàng TMCP N không phải chịu án phí DSST, được hoàn trả 56.461.000 đồng (Năm mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004569 ngày 05/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

**3/ Về quyền kháng cáo:** Đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*4/ 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, 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.*

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Đức Linh;
- CCTHADS huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh;
- Lưu HSVA, QĐ./.

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

**Bùi Ngọc Nghĩa**