

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 07/2025/DS-ST

Ngày: 13-01-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và tranh chấp hợp đồng thế chấp*”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ- TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Sơn

Bà Trần Thị Kim Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hiệp- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Hà Giang- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2024/TLST- DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP D, địa chỉ trụ sở chính: Phố Bà Triệu, phường B quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị H, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị L, chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm- Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP D (theo Giấy ủy quyền ngày 24/01/2024). Bà L ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Trưởng bộ phận- Phòng xử lý nợ miền Bắc – Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP D, ông Võ H, ông Dương V, bà Vũ Thị P, chuyên viên Phòng XLN miền Bắc – Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP Quốc D; địa chỉ: Số 104 đường L, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 30/5/2024). Bà P có mặt, ông T, ông H, ông V đều vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn D, sinh năm 1978 và bà Trần Thị N, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 1, khối phố T, phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/8/2024, cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc D bà Vũ Thị P trình bày:

Ngày 20/7/2022 ông Nguyễn D, bà Trần Thị N ký với Ngân hàng TMCP D,

chi nhánh Đà Nẵng Hợp đồng cho vay số 38/22/HĐCV-9360 để vay số tiền 4.500.000.000 đồng; mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản; thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất trong hạn: Lãi suất kỳ đầu tiên: Vay ưu đãi từ ngày giải ngân đến ngày 20/7/2023 là 8,79%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở + 3,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị N toàn bộ số tiền vay theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/38/22/HĐCV-9360 ngày 20/7/2022. Đến ngày 22/9/2023 ông Nguyễn D, bà Trần Thị N với Ngân hàng TMCP D, chi nhánh Đà Nẵng ký Văn bản sửa đổi, bổ sung đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/PLKUNN/01/KUNN/38/22/HĐCV-9360.

Tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên ông Nguyễn D và bà Trần Thị N đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 37 tại KDC đường 22/12, phường M, thị xã T (nay là thành phố T), đã được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 505536, số vào sổ cấp GCN H00251/Q35 T30 cho bà Bùi Thị Th ngày 18/7/2005, đăng ký biến động đứng tên ông Nguyễn D ngày 02/10/2020, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38/22/HĐTC-9360 ngày 20/7/2022, đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 28/5/2024, ông Nguyễn D và bà Trần Thị N đã trả cho Ngân hàng TMCP D tổng số tiền là 910.520.107 đồng, trong đó nợ gốc 255.000.085 đồng, nợ lãi là 655.520.022 đồng. Trong quá trình vay vốn đến nay, ông Nguyễn D và bà Trần Thị N đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ, nên đã phát sinh nợ quá hạn. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn D và bà Trần Thị N trả nợ nhưng ông D, bà N vẫn không thực hiện. Tính đến hết ngày 13/01/2025 ông Nguyễn D và bà Trần Thị N còn nợ Ngân hàng TMCP D số tiền là 5.052.240.528 đồng, gồm nợ gốc 4.244.999.915 đồng, nợ lãi 807.240.613 đồng (gồm lãi trong hạn là 748.264.929 đồng, lãi quá hạn là 20.455.582 đồng, lãi chậm trả là 38.520.102 đồng). Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đề nghị ông Nguyễn D và bà Trần Thị N trả nợ vay nhưng ông Nguyễn D và bà Trần Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó Ngân hàng TMCP D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn D và bà Trần Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP D tổng số tiền tính đến hết ngày 13/01/2025 là 5.052.240.528 đồng, trong đó nợ gốc 4.244.999.915 đồng, nợ lãi trong hạn 748.264.929 đồng, nợ lãi quá hạn 20.455.582 đồng, nợ lãi chậm trả 38.520.102 đồng và buộc ông Nguyễn D và bà Trần Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán nợ lãi phát sinh kể từ ngày 14/01/2025 theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng cho vay và đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP D cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay. Trường hợp sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực mà ông Nguyễn D và bà Trần Thị N không trả hoặc trả không đủ nợ theo hợp đồng đã ký thì Ngân hàng TMCP D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà không đủ để tất toán khoản nợ vay thì ông Nguyễn D và bà Trần Thị N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP D theo Hợp đồng cho

vay và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi trả hết số tiền nợ còn lại.

- Bị đơn ông Nguyễn D và bà Trần Thị N

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng (thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải...) cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị N nhưng ông Nguyễn D và bà Trần Thị N không đến Tòa án để tham gia các phiên họp, hòa giải và các phiên tòa theo các thông báo của Tòa án và cũng không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa là đúng pháp luật, bị đơn không thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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 tố tụng:

Ngân hàng TMCP D khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn D và bà Trần Thị N phải thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP D theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Căn cứ các Điều 26, 35 và 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn D và bà Trần Thị N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ hòa giải và vắng tại phiên tòa lần thứ 2 mà không có lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1.1] Về tính hợp pháp của các hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết

Vào ngày 20/7/2022 giữa Ngân hàng TMCP D, chi nhánh Đà Nẵng và bị đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị N ký Hợp đồng cho vay số 38/22/HĐCV-9360, theo đó ngân hàng đã cho bị đơn vay số tiền 4.500.000.000 đồng; mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản; thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất trong hạn: Lãi suất kỳ đầu tiên: Vay ưu đãi từ ngày giải ngân đến ngày 20/7/2023 là 8,79%/năm, sau đó lãi được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn số tiền 4.500.000.000 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/38/22/HĐCV-9360 ngày 20/7/2022.

Xét thấy Hợp đồng cho vay số 38/22/HĐCV-9360 được ký kết giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP D với bị đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị N đảm bảo các quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, do đó các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định quá trình vay tiền, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận quy định tại kỳ hạn trả lãi vay và trả nợ gốc tại Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/38/22/HĐCV-9360 ngày 20/7/2022 là trả lãi vay và trả nợ gốc theo định kỳ hàng tháng vào ngày 25 hàng tháng và Văn bản sửa đổi, bổ sung đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/PLKUNN/01/KUNN/38/22/HĐCV-9360 ngày 20/7/2022. Tính đến ngày 13/01/2025, bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền 5.052.240.528 đồng, gồm nợ gốc 4.244.999.915 đồng, nợ lãi 807.240.613 đồng (gồm lãi trong hạn là 748.264.929 đồng, lãi quá hạn là 20.455.582 đồng, lãi chậm trả là 38.520.102 đồng). Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 (*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*) Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị N phải thanh toán tiền nợ vay cho nguyên đơn tính đến ngày 13/01/2025 là 5.052.240.528 đồng, gồm nợ gốc 4.244.999.915 đồng, nợ lãi là 807.240.613 đồng (gồm lãi trong hạn là 748.264.929 đồng, lãi quá hạn là 20.455.582 đồng, lãi chậm trả là 38.520.102 đồng). Kể từ ngày 14/01/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

[2.1.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản

Nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 162, tờ bản đồ số 37 tại KDC đường 22/12, phường M, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38/22/HĐTC-9360 ngày 20/7/2022, nếu trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ theo hợp đồng.

Xét thấy nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết phù hợp với các Điều 117, 318, 319, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực, do đó các bên phải thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thế chấp, đồng thời tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nếu trường hợp bị đơn ông Nguyễn D bà Trần Thị N không trả được nợ vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 162, tờ bản đồ số 37 tại KDC đường 22/12, phường M, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38/22/HĐTC-9360 ngày 20/7/2022 để thu hồi nợ.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là 113.052.000 đồng.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: 1.000.000 đồng (*một triệu đồng*) buộc bị đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị N phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 117, 299, 318, 319, 323, khoản 1 Điều 325; 401, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D đối với bị đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp.

Buộc bị đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP D số tiền 5.052.240.528 đồng (năm tỷ không trăm năm mươi hai triệu hai trăm bốn mươi nghìn năm trăm hai tám đồng), trong đó nợ gốc là 4.244.999.915 đồng, nợ lãi là 807.240.613 đồng.

Kể từ ngày 14/01/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp bị đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị N không trả xong các khoản nợ trên, thì Ngân hàng TMCP D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 37 tại KDC đường 22/12, phường M, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38/22/HĐTC-9360 ngày 20/7/2022 để thu hồi nợ.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn D, bà Trần Thị N phải chịu 113.052.000 đồng (*một trăm mười ba triệu không trăm năm mươi hai nghìn đồng*). Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.370.000 đồng (*năm mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001591 ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn D, bà Trần Thị N phải chịu 1.000.000 (*một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng TMCP D đã nộp nên ông Nguyễn D, bà Trần Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP D số tiền 1.000.000 (*một triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong (*đối với số tiền 1.000.000 đồng đã nêu trên*), 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 13-01-2025); đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án 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:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Thị Thúy Vân

S

