

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LAI VUNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 19/2025/DS-ST

Ngày: 24-3-2025.

V/v tranh chấp về hợp đồng tín
dụng và thế chấp.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cao Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Phát Triển;

Ông Nguyễn Chí Công.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Văn An là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phan Bích Liễu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234/2024/TLST-DS, ngày 21/10/2024, “V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2025/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng, địa chỉ:, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Quốc T, chức vụ Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Thiện H; Chức vụ Giám đốc Chi nhánh Đồng Tháp, theo QĐ ủy quyền số 1489 ngày 23/5/2023 ủy quyền cho ông Từ Ngọc T, chức vụ: P. Giám đốc Sa Đéc, đị chỉ: xã Hoà Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp và ông Nguyễn Đình T, chức vụ: TBP QH KHCN

P.GD Sa Đéc, địa chỉ: TP Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông Từ Ngọc T ủy quyền cho ông Nguyễn Đình T và bà Phạm Nguyễn Phương U theo giấy ủy quyền ngày 07/10/2024.

- *Bị đơn*: Nguyễn P, sinh năm: 1975; Trần Đ, sinh năm: 1973, cùng địa chỉ: xã Định Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Trần T, sinh năm: 2003; Trần T, sinh năm: 2005, cùng địa chỉ: xã Định Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn Nguyễn P, Trần Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần T, Trần T vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là Phạm Nguyễn Phương Uyên trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 42859/21MN/HĐTD, ngày 24/11/2021 Ngân hàng cho Nguyễn P, Trần Đ vay vốn 950.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn trồng hoa kiểng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 12%/năm và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 17/12/2021 số tiền là 88.300.248 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay Nguyễn P, Trần Đ đã không thực hiện đúng các nghĩa vụ trả nợ đã ký kết.

Khi vay thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021, số công chứng 5994, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/11/2020 của Phòng công chứng số 2. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật. Tài sản thế chấp Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84, tờ bản đồ số 51, diện tích: 151,7m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã Định Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn P ngày 12/7/2021.

Ngân hàng yêu cầu tòa án giải quyết buộc Nguyễn P; Trần Đ trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay của hợp đồng tín dụng là 950.000.000 đồng, tiền lãi là 49.839.920 đồng (tạm tính đến ngày 13/5/2024) và nợ vốn thẻ tín dụng là 52.817.322 đồng, lãi trong hạn 31.087.621 đồng, phí 4.395.305 đồng và phải

chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cho đến khi trả xong khoản vay.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Nguyễn P; Trần Đ không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021.

Thông nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2024.

* Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên hoà giải ngày 20/12/2024 anh Trần Đ trình bày:

Tôi thừa nhận vào ngày 24/11/2021 tôi và vợ tôi tên Nguyễn P có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 42859/21MN/HĐTD, ngày 24/11/2021 với Ngân hàng vay vốn 950.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn trồng hoa kiểng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 12%/năm và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 17/12/2021 số tiền là 52.817.322 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay Nguyễn P, Trần Đ đã không thực hiện đúng các nghĩa vụ trả nợ đã ký kết.

Khi vay thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021. Nay tôi đồng ý trả cho Ngân hàng vốn vay của hợp đồng tín dụng là 950.000.000 đồng, tiền lãi là 49.839.920 đồng (tạm tính đến ngày 13/5/2024) và nợ vốn thẻ tín dụng là 52.817.322 đồng, lãi trong hạn 31.087.621 đồng, phí 4.395.305 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cho đến khi trả xong khoản vay.

Tôi đồng ý công nhận theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021. Thông nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2024.

* Bị đơn Nguyễn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần T; Trần T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án đến lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt, không có lý do.

* Phát biểu của Kiểm sát viên kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên đối với bị đơn, người liên quan không thực hiện đúng theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án và thẩm phán vi phạm thời gian chuyển hồ sơ vụ án trễ. Nên Kiểm sát viên đề nghị bị đơn, người liên quan và thẩm phán cần lưu ý nhằm đảm bảo cho việc chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và để góp phần cho việc giải quyết vụ án được nhanh chóng, đúng pháp luật, đồng thời Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng. Buộc Nguyễn P; Trần Đ trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay của hợp đồng tín dụng là 950.000.000 đồng, tiền lãi là 49.839.920 đồng (tạm tính đến ngày 13/5/2024) và nợ vốn thế tín dụng là 52.817.322 đồng, lãi trong hạn 31.087.621 đồng, phí 4.395.305 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cho đến khi trả xong khoản vay và Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Nguyễn P; Trần Đ trả cho Ngân hàng vốn gốc là 950.000.000 đồng, tiền lãi là 49.839.920 đồng (tạm tính đến ngày 13/5/2024) và nợ vốn thế tín dụng là 52.817.322 đồng, lãi trong hạn 31.087.621 đồng, phí 4.395.305 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cho đến khi trả xong khoản vay đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thế chấp”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có địa chỉ tại huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, cho nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xét xử vắng mặt: Bị đơn Nguyễn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần T; Trần T kể từ khi thụ lý vụ án này, Tòa án đã tiến hành tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng mà bị đơn Nguyễn P và người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan Trần T; Trần T vẫn cố tình vắng mặt và cũng không có văn bản ghi ý kiến trình bày hoặc phản bác về việc yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng. Điều đó thể hiện là Bị đơn Nguyễn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần T; Trần T đã tự từ bỏ quyền phản bác về việc yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn Nguyễn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần T; Trần T theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng cũng đồng ý xét xử vắng mặt Nguyễn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần T; Trần T tại phiên tòa.

Đối với bị đơn Trần Đ đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn Trần Đ.

[2] Về nội dung:

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Nguyễn P; Trần Đ trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay của hợp đồng tín dụng là 950.000.000 đồng, tiền lãi là 49.839.920 đồng (tạm tính đến ngày 13/5/2024) và nợ vốn thế tín dụng là 52.817.322 đồng, lãi trong hạn 31.087.621 đồng, phí 4.395.305 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị cấp thế tín dụng kể từ ngày 14/5/2024 đến khi trả xong nợ chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình Ngân hàng đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh đó là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cấp tín dụng, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thế tín dụng cá nhân kèm hợp đồng sử dụng thế tín dụng... các hợp đồng này đều có chữ ký Nguyễn P; Trần Đ và tại phiên hoà giải anh Trần Đ cũng đồng ý trả cho ngân hàng số tiền vốn và lãi như trên. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử cần buộc Nguyễn P; Trần Đ liên đới trả cho Ngân hàng vốn gốc là 950.000.000 đồng, tiền lãi là 49.839.920 đồng (tạm tính đến ngày 13/5/2024) và nợ vốn thế tín dụng là 52.817.322 đồng, lãi trong hạn 31.087.621 đồng, phí 4.395.305 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị cấp thế tín dụng kể từ ngày 14/5/2024 đến khi trả xong nợ là phù hợp với Điều 463 của Bộ luật dân sự.

Tại Điều 463 Bộ luật dân sự quy định:

“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định”.

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.

[2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật, khi ký kết hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất Nguyễn P; Trần Đ ký tên trên hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng các thửa đất có ghi trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021 là có căn cứ phù hợp với Điều 317, Điều 318, Điều 319 và Điều 325 của Bộ luật dân sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung phát biểu ý kiến và đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí, tạm ứng án phí và chi phí, tạm ứng chi phí:

Toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng chấp nhận nên bị đơn Nguyễn P, Trần Đ phải liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là có căn cứ.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 102, Điều 103, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 325, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự; khoản 1, khoản 4 Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 180, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Buộc Nguyễn P; Trần Đ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc là 950.000.000 đồng, tiền lãi là 49.839.920 đồng (tạm tính đến ngày 13/5/2024) và nợ vốn thế tín dụng là 52.817.322 đồng, lãi trong hạn 31.087.621 đồng, phí 4.395.305 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị cấp thế tín dụng kể từ ngày 14/5/2024 đến khi trả xong nợ.

2. Khi Nguyễn P; Trần Đ trả nợ xong, buộc Ngân hàng trả cho Nguyễn P; Trần Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021.

3. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34678/21MN/HĐBĐ ngày 24/11/2021. Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Nguyễn P; Trần Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp để thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí, tạm ứng chi phí:

4.1. Nguyễn P; Trần Đ phải liên đới chịu 44.644.000 (Bốn mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng tín dụng và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng thế chấp tài sản.

4.2. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 22.623.000 đồng (Hai mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng) đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: 0014108, ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

4.3. Buộc Nguyễn P; Trần Đ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (24/3/2025). Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lai Vung;
- CCTHADS huyện Lai Vung;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Cao Diễm