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: 22/2025/DS-ST
Ngày: 27-3-2025.
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 Đặng Văn Hai;

Ông Nguyễn Phát Triển.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Vân 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 Nguyễn Thị Cẩm Dang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 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: 334/2024/DSST-DS, ngày 25 tháng 12 năm 2024, "V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng, địa chỉ: Trần Bạch Đằng, phường Thủ Tiêm, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật ông Trịnh Văn T, chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị; ủy quyền cho Thi Xương T, chức vụ Giám đốc phòng giao dịch Thốt Nốt; người đại diện theo ủy quyền của Thi Xương Tín là Đỗ Ngọc T, sinh năm: 1978, địa chỉ: Hoà Bình, phường An Cư, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ, theo giấy uỷ quyền số 10 ngày 08/01/2025.

- *Bị đơn*: Đặng T, sinh năm: 1995, địa chỉ: xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn có mặt; bị đơn 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 Đỗ Ngọc T trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số: 0033/2024/HĐTD ngày 11/3/2024 Ngân hàng cho Đặng T vay vốn 600.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn mua bán, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 7,9%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay Đặng T 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 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024, số công chứng 607, quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/3/2024 của Văn Phòng công chứng Bùi Công Lượm. 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 369, tờ bản đồ số 37, diện tích: 320,9m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã Tân Phước, 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 Đặng T ngày 19/5/2022.

Ngân hàng yêu cầu tòa án giải quyết buộc Đặng T trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay 599.998.516 đồng, tiền lãi là 10.031.760 đồng (tạm tính đến ngày 17/10/2024) tổng cộng vốn và lãi là 610.030.276 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/10/2024 cho đến khi trả xong khoản vay.

Công nhận Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Đặng T 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 QSD đất số 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024.

* Bị đơn Đặng 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. Cũng như không có văn bản ý kiến, phản bác gì yêu cầu của nguyên đơn.

* 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 không thực hiện đúng theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án. Nên Kiểm sát viên đề nghị bị đơn 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 buộc Đặng T trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay 599.998.516 đồng, tiền lãi là 10.031.760 đồng (tạm tính đến ngày 17/10/2024) và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 0033/2024/HĐTD ngày 11/3/2024 kể từ ngày 18/10/2024 đến khi trả xong nợ và công nhận Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024.

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 buộc Đặng T trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay 599.998.516 đồng, tiền lãi là 10.031.760 đồng (tạm tính đến ngày 17/10/2024) và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 0033/2024/HĐTD ngày 11/3/2024 kể từ ngày 18/10/2024 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.

Bị đơn Đặng T kể từ khi thụ lý vụ án này, Tòa án đã tiến hành tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng mà bị đơn Đặng 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 Đặng T đã tự từ bỏ quyền phản bác của mình về việc yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng nên Hội đồng xét xử quyết

định xét xử vắng mặt đối với bị đơn Đặng 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 bị đơn Đặng T tại phiên tòa.

[2] Về nội dung:

Ngân hàng yêu cầu tòa án giải quyết buộc Đặng T trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay 599.998.516 đồng, tiền lãi là 10.031.760 đồng (tạm tính đến ngày 17/10/2024), tổng cộng vốn và lãi là 610.030.276 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo đồng tín dụng số: 0033/2024/HĐTD ngày 11/3/2024 kể từ ngày 18/10/2024 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 tín dụng, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, khế ước nhận nợ… các hợp đồng này Đặng T điều có chữ ký của Đặng T. Đặng T đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản bát gì đối với yêu cầu của nguyên đơn cho thấy Đặng T đã từ bỏ quyền phản bát của mình. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử cần buộc Đặng T trả cho Ngân hàng số tiền nợ vay gốc là 599.998.516 đồng, tiền lãi là 10.031.760 đồng (tạm tính đến ngày 17/10/2024), tổng cộng vốn và lãi là 610.030.276 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo đồng tín dụng số: 0033/2024/HĐTD ngày 11/3/2024 kể từ ngày 18/10/2024 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 QSD đất số 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024, số công chứng 607, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/3/2024 của Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm. 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 Đặng T ký tên trên hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng các thửa đất có ghi trong hợp đồng. 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 QSD đất số 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024 là có căn cứ phù hợp với Điều 317, Điều 318, Điều 319 và Điều 325 của Bộ luật dân sự.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và theo lời khai của đương sự thể hiện phần tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024 là thửa đất trống không ai sử dụng.

[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 Đặng T phải 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.

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 Đặng T trả cho Ngân hàng số tiền nợ vay gốc là 599.998.516 đồng, tiền lãi là 10.031.760 đồng (tạm tính đến ngày 17/10/2024), tổng cộng vốn và lãi là 610.030.276 đồng và và phải chịu tiền lãi phát sinh theo đồng tín dụng số: 0033/2024/HĐTD ngày 11/3/2024 kể từ ngày 18/10/2024 đến khi trả xong nợ.

2. Khi Đặng T trả nợ xong mà tài sản thế chấp không bị kê biên phát mãi thì buộc Ngân hàng trả cho Đặng T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024

3. Công nhận Hợp đồng thế chấp QSD đất số 0033/2024/HĐTC ngày 11/3/2024. Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Đặng T 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. Đặng T phải chịu 28.401.000 đồng (Hai mươi tám triệu, bốn trăm lẻ một 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 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu, năm trăm nghìn đồng) đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: 0014279, ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

4.3. Buộc Đặng T 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 (27/3/2025). 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;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Cao Diễm