

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH HƯNG
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 28-4-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Yến Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Huỳnh Hải

Ông Nguyễn Văn Lạc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXX-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N (A). Địa chỉ trụ sở: Số B L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Lâm Duy K. Chức vụ: Phó giám đốc A chi nhánh huyện V, tỉnh Long An. (Theo giấy ủy quyền số 484/NHNo-VH ngày 28/4/2025).

Bị đơn:

- Ông Bùi Duy Đ, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An. Vắng mặt.

- Bà Kiều Thị Ánh T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 06 tháng 01 năm 2022, Ông Bùi Duy Đ và Bà Kiều Thị Ánh T có thỏa thuận ký kết với A chi nhánh huyện V, Long An Hợp đồng tín dụng số 6610-LAV-202200074/HĐTD để vay số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Thời gian vay 36 tháng, lãi suất vay 10,8%/năm. Đồng thời, giữa A với ông Đ, bà T có ký kết hợp đồng thế chấp số: 6610-LCL-2022TT012/HĐTC ngày 06/01/2022 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp là diện tích 418 m², thửa 110, tờ bản đồ số 05, đất ở tại đô thị, địa chỉ đất: Thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An do ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CR 193450, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02531 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 08/7/2019.

Đến hạn trả nợ theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng, ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã thông báo, nhắc nhở mời làm việc yêu cầu trả nợ nhưng Ông Đ và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình.

Do đó, Ngân hàng N khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng yêu cầu ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 6610-LAV-202200074/HĐTD ngày 06/01/2022 và báo cáo đề xuất kiêm giấy nhận nợ số 6610-LDS-202305992 ngày 26/12/2023, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số: 6610-LCL-2022TT012/HĐTC ký ngày 06/01/2022 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày 29/4/2025, ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 6610LA V202200074/HĐTD ký ngày 06/01/2022 giữa A chi nhánh huyện V với ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ, số tiền gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 28/4/2025 là: 37.318.849 đồng.

Bị đơn bà Kiều Thị Ánh T thể hiện ý kiến tại biên bản ghi lời khai ngày 24/02/2025, đồng ý toàn bộ với yêu cầu khởi kiện của A.

Ông Bùi Duy Đ vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không thể hiện ý kiến.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như đơn khởi kiện đối với tiền gốc 300.000.000 đồng và tính lãi đến ngày 28/4/2025 là: 37.318.849 đồng, đồng thời yêu cầu ông Đ, bà T trả tiếp tiền lãi phát sinh cho đến khi trả xong khoản nợ của hợp đồng tín dụng. Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Đối với đương sự, nguyên đơn và bị đơn bà T đã chấp hành đúng theo quy định tại các điều 70, 71 và 72 BLTTDS; Đối với bị đơn ông Đ chưa chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70 và 72 BLTTDS.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 6610LAV202200074/HĐTD ngày 06/01/2022 thể hiện nội dung ông Đ, bà T ký kết vay số tiền 300.000.000 đồng tại A, thời gian vay 36 tháng, lãi suất vay 10,8%/năm như lời trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra, ông Đ, bà T vay tiền tại A vào ngày 06/01/2022 thì giữa ông Đ, bà T vẫn còn trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp, mục đích vay tiền để phục vụ sản xuất và sinh hoạt trong gia đình.

Khi vay ông Đ, bà T có thể chấp tại A chi nhánh huyện V tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, đất ở đô thị diện tích 418m², đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn V theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6610LCL-2022TT012/HĐTC ký ngày 06/01/2022 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng số 6610LAV202200074/HĐTD ngày 06/01/2022.

Do đó, ông Đ, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với A nên xét thấy yêu cầu của A là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 463, 466, 468 BLDS 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận yêu cầu của A về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”. Bị đơn ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Á Trong cư trú tại Khu phố C, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An và tài sản thế chấp là bất động sản tọa lạc tại thị trấn V, huyện V nên căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Bị đơn bà Kiều Thị Ánh T có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Bùi Duy Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện và cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là Hợp đồng tín dụng số 6610LAV202200074/HĐTD ngày 06/01/2022 thể hiện nội dung ông Đ, bà T ký kết vay số tiền 300.000.000 đồng tại A, thời gian vay 36 tháng, lãi suất vay 10,8%/năm và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6610LCL-2022TT012/HĐTC ký ngày 06/01/2022 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 5, đất ở tại đô thị diện tích 418m², đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An do ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T đứng tên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng số 6610LAV202200074/HĐTD ngày 06/01/2022 đã ký kết với A; Theo nội dung của hợp đồng tín dụng thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn của hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ.

[3.2] Bị đơn, bà Kiều Thị Ánh T thừa nhận có vay 300.000.000 đồng của A theo hợp đồng tín dụng và có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng, đồng ý thanh toán hợp đồng tín dụng với A và đồng ý công nhận hợp đồng thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng. Ngoài ra, bà T cũng xác nhận mối quan hệ giữa bà T và ông Đ là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn, việc vay tiền của ngân hàng để sử dụng cho kinh tế gia đình và tài sản thế chấp là tài sản chung của hai vợ chồng.

[3.3] Đối với bị đơn ông Bùi Duy Đ mặc dù vắng mặt không thể hiện ý kiến nhưng trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như sự thừa nhận của bà Kiều Thị Ánh T thì yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với chi phí là 300.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn đối với hợp đồng tín dụng và án phí dân sự không có giá ngạch đối với hợp đồng thế chấp. Nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các

điều 357, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn.

Buộc ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N tổng số tiền: 337.318.849 đồng (ba trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm mười tám nghìn, tám trăm bốn mươi chín đồng). Trong đó: Tiền vốn: 300.000.000 đồng; Tiền lãi tính đến ngày 28/4/2025 là: 37.318.849 đồng.

2. Kể từ ngày 29/4/2025, ông Đ và bà T có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 6610LAV202200074/HĐTD ngày 06/01/2022 đã ký kết với Ngân hàng N Chi nhánh huyện V cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng.

3. Công nhận hợp đồng thế chấp số: 6610-LCL-2022TT012/HĐTC ký ngày 06/01/2022 giữa Ngân hàng N Chi nhánh huyện V với ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: CR 193450, diện tích: 418 m², thửa số 110, tờ bản đồ số 5, đất ở tại đô thị, địa chỉ đất: Thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An do ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T đứng tên. Tài sản thế chấp được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số 6610LAV202200074/HĐTD ngày 06/01/2022 đã ký kết giữa các bên.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ để hoàn trả cho Ngân hàng N Chi nhánh huyện V.

5. Về án phí:

5.1. Buộc ông Bùi Duy Đ và bà Kiều Thị Ánh T phải liên đới chịu 17.166.000 đồng (đã làm tròn) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

5.2. Hoàn trả cho Ngân hàng N 7.810.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai thu tiền số 0002257 ngày 18/02/2025

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, VKSND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS/H Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Huỳnh Thị Yến Linh