**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**THỊ XÃ ĐIỆN BÀN**
**TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: 223/2024/DS-ST
Ngày 18/9/2024
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Phạm Thị Nhung.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Tươi
2. Bà Nguyễn Thị Thùy Hương

*Thư ký phiên toà:* Bà Hoàng Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

*Đại diện VKSND thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa:* Ông Trương Vui-Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024 tại hội trường TAND thị xã Điện Bàn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2024/TLST-DS, ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2024/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 8 năm 2024, giữa:

*1/<u>Nguyên đơn</u>:* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN
Địa chỉ trụ sở chính: Số 02 LH, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức danh: Tổng Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tào Thị Hồng V - chức danh: Giám Đốc Chi nhánh KCN Điện Nam-Điện Ngọc, Quảng Nam.
(bà Tào Thị Hồng V có mặt)

*2/ <u>Bị đơn:</u>* Ông Lê Anh S - Sinh năm 1986 (có mặt)
Bà Lê Thị H – Sinh năm 1964 (có mặt)
Địa chỉ: Khối TK, phường ĐD, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

*3/ <u>Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:*

+ Ông Lê Văn H - Sinh năm 1969 (vắng mặt)
+ Ông Lê Văn S - Sinh năm 1975 (vắng mặt)
+ Ông Lê Văn B - Sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Khối TK, phường ĐD, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

***Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN do bà Tào Thị Hồng V đại diện trình bày:*** Vào ngày 08/7/2021 bà Lê Thị H và ông Lê Anh S có ký Hợp đồng tín dụng số 4218-LAV-202100687 với Ngân hàng NN và PTNT VN - Chi nhánh KCN Điện Nam-Điện Ngọc (viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 300.000.000 đồng, đến ngày 25/8/2022 tiếp tục vay số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 9,5%/năm; lãi suất quá hạn 4,75%/ năm.

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/2021/HĐTC được công chứng ngày 05/7/2021 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đã được chứng nhận ngày 06/7/2021. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 12, diện tích 628m$^2$ cấp cho hộ Lê Thị H.

Quá trình vay vốn, bà H và ông S đã vi phạm các cam kết trong Hợp đồng tín dụng, để nợ gốc quá hạn và lãi tồn đọng lâu ngày không trả. Cụ thể ngày 08/7/2023, bà H và ông S đến hạn trả nợ gốc theo phân kỳ là 60.000.000 đồng; ngày 25/8/2023, bà H và ông S đến hạn trả nợ gốc theo phân kỳ là 10.000.000 đồng, nhưng bà H và ông S không trả nợ đúng hạn, do đó đến nay toàn bộ dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng đã chuyển nợ xấu. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện để bà H và ông S có kế hoạch trả nợ nhưng bà H và ông S vẫn không chịu phối hợp trong việc thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị H và ông Lê Anh S phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng số tiền tổng cộng (gốc và lãi) là: 261.993.114 đồng (hai trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, một trăm mười bốn đồng).

Trong đó:

- Nợ vay gốc: 231.336.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 28.357.136 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 2.299.978 đồng

(Lãi suất được tính đến hết ngày 18/9/2024 và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 19/9/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 4218-LAV-202100687 ngày 08/7/2021 và báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4218-LDS-202201224 ngày 25/8/2022)

Trường hợp ông Lê Anh S và bà Lê Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

***Bị đơn bà Lê Thị H và ông Lê Anh S trình bày như sau:*** Vào ngày 8/7/2021 bà H và ông S có ký Hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh KCN Điện Nam – Điện Ngọc để vay số tiền 300.000.000 đồng; đến ngày 25/8/2022 tiếp tục vay số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 9,5%/năm; lãi suất quá hạn 4,75%/năm; thời gian vay 3 năm; mục đích vay sản xuất kinh doanh và chi phí sinh hoạt trong gia đình.

Khi vay đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/2021/HĐTC ngày 05/7/2021 tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất diện tích 628m$^2$, thửa đất số 212 và tài sản gắn liền với đất gồm 02 ngôi nhà xây cấp 4, hai ngôi nhà của bà H đã xây dựng trên phần đất diện tích 628m$^2$ (chưa cập nhập tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất này theo giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ Lê Thị H nhưng thực chất là đất của cá nhân bà H).

Quá trình thực hiện hợp đồng vay do kinh tế khó khăn nên bà H, ông S không trả nợ đúng thời hạn như đã thỏa thuận. Nay Ngân hàng khởi kiện, ông S, bà H chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý hoàn trả cho Ngân hàng số tiền (gốc và lãi) là: 261.993.114 đồng (hai trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, một trăm mười bốn đồng).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Lê Văn H, ông Lê Văn B và ông Lê Văn S đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, giao nhận bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, ông H, ông B và ông S từ chối làm việc với Tòa án và không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không có lời khai của ông H, ông B và ông S trong hồ sơ vụ án.

***Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên như sau:***

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn chấp hành pháp luật, những người liên quan không chấp hành pháp luật nhiều lần vắng mặt không có lý do.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lê Anh S và bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng tổng cộng số tiền (gốc và lãi) là: 261.993.114 đồng, đề nghị tính lãi phát sinh và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp  để thu hồi nợ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện ông S, bà H yêu cầu trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Ông S, bà H đang cư trú tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông H, ông S và ông B đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp:

{3.1} Xét số tiền nợ vay (gốc và lãi): 261.993.114 đồng: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 4218-LAV-202100687 ngày 8/7/2021 và báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4218-LDS-202201224 ngày 25/8/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và ông S, bà H thể hiện: ông S, bà H đã vay tại Ngân hàng số tiền 360.000.000 đồng; Hai bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng quy định của pháp luật, do đó HĐXX xác định hợp đồng tín dụng số:4218-LAV-202100687 ngày 8/7/2021 và báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4218-LDS 202201224 ngày 25/8/2022 là có thật và hợp pháp.

Tại phiên tòa bà H và ông S thừa nhận: Hiện nay ông S, bà H còn nợ vay của Ngân hàng số tiền tổng cộng (gốc và lãi) là: 261.993.114 đồng, ông S, bà H chấp nhận và chịu trách nhiệm trả số nợ cho Ngân hàng. Sự thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thoả thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo được xã hội, nên HĐXX công nhận sự thoả thuận của nguyên đơn và bị đơn, ông S, bà H phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng số tiền (gốc và lãi) là: 261.993.114 đồng.

{3.2} Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Tài sản bảo đảm nghĩa vụ vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 156/2021/HĐTC được chứng thực ngày 05/7/2021 và tài sản thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tuân thủ đúng quy định của pháp luật trong quá trình ký kết nên có hiệu lực pháp luật. Khi hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật thì phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản bảo đảm. Theo giấy chứng nhận QSD đất thì quyền sử dụng đất diện tích 628m$^2$ cấp cho hộ Lê Thị H, trong hộ còn có các thành viên khác gồm: ông Lê Văn B, ông Lê Văn S, ông Lê Văn H (các em ruột bà H), nhưng ông B, ông S, ông H không có ý kiến phản đối việc bà H, ông S đã thế chấp quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình để vay vốn tại Ngân hàng. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ

trên thửa đất số 212, diện tích 628m$^2$ có hai ngôi nhà xây cấp 4 của bà H, tuy tài sản trên đất chưa cập nhập vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết thì tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc tài sản thế chấp. Trường hợp bà H, ông S không thanh toán nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông S, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng và đã chi phí xong, nên ông S, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả 2.000.000 đồng cho Ngân hàng. Riêng bà H là người cao tuổi và có đơn miễn án phí nên HĐXX chấp nhận miễn toàn bộ án phí cho bà H.

*Vì các lẽ trên.*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Phí và Lệ phí, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn VN đối với ông Lê Anh S và bà Lê Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản".

Ông Lê Anh S và bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN số tiền tổng cộng (gốc và lãi) là: 261.993.114 đồng (hai trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, một trăm mười bốn đồng).

Trong đó:

- Nợ vay gốc: 231.336.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 28.357.136 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 2.299.978 đồng

(Lãi vay được tính đến hết ngày 18/9/2024 và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 19/9/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 4218-LAV-202100687 ngày 08/7/2021 và báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4218-LDS-202201224 ngày 25/8/2022).

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 156/2021/HĐTC ngày 05/7/2021 giữa bên nhận thế chấp: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN – Chi nhánh KCN Điện Nam-Điện Ngọc và bên thế chấp: Ông Lê Anh S; bà Lê Thị H (trên thửa đất số 212 có tài sản gồm: 02 ngôi nhà xây cấp 4).

Trường hợp ông Lê Anh S và bà Lê Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Bà Lê Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Anh S phải chịu 6.549.800 đồng (sáu triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Anh S và bà Lê Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Nông ngH và Phát triển nông thôn Việt Nam chi phí xem xét, thẩm định 2.000.000 đồng (hai triệu đồng )

Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 6.921.000 đồng (sáu triệu, chín trăm hai mươi mốt nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0014328, ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

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 thoả 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**.**

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận***:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thị xã Điện Bàn;
- THADS thị xã Điện Bàn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

***(đã ký)***

**Phạm Thị Nhung**