TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2022/DS-ST;
Ngày: 07/8/2025
V/v 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 KHU VỰC 1 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tuyết Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Lê Anh Chiến

2/ Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thuỳ Trang - thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp: Ông Võ Hồng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 683/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2025/QĐXX-ST ngày 11/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST – DS ngày 10/7/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 49/2025/QĐST-DS ngày 29/7/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q

Trụ sở: Tầng 1 và Tầng 2 Toà nhà S, phường B, Quận 1, TP H

Đại diện theo pháp luật: Hàn Ngọc V – chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Nguyễn Đình T – chức vụ: Giám đốc khối mạng lưới kinh doanh ngân hàng bán lẻ.

Đại diện theo uỷ quyền lại: Võ Văn T – chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ Vùng (Vùng Đồng bằng sông Cửu Long, khối mạng lưới kinh doanh ngân hàng bán lẻ).

Uỷ quyền lại: Lê Quang D – chức vụ: Cán bộ ngân hàng TMCP Q

*** Bị đơn:** Đỗ Hữu N – sinh năm 1990;

Địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh T.

Nay: ấp M, xã M1, tỉnh Đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Đỗ Văn H – sinh năm 1967;

2/ Võ Thị Kim L – sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh T

Nay: ấp M, xã M1, tỉnh Đ

Có mặt: anh D;

Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng như đại diện ủy quyền lại của nguyên đơn anh Lê Quang D trình bày:***

Ngày 12/11/2022 ông Đỗ Hữu N và Ngân hàng TMCP Q ký kết hợp đồng tín dụng số 8764295.22 ngày 12/11/2022, theo đó: số tiền vay: 700.000.000 đồng; mục đích vay vốn: vay tiêu dùng để mua sắm trang thiết bị gia đình; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất vay: 15,50%/năm tại thời điểm giải ngân; lãi suất này sẽ được ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.3%/năm; trả nợ gốc hàng tháng vào ngày 15, kỳ trả đầu tiên ngày 15/12/2022, số tiền trả mỗi kỳ là 5.834.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 15, kỳ đầu tiên là ngày 15/12/2022; trả phí theo quy định của ngân hàng từng thời kỳ. Ngày 15/11/2022 ngân hàng đã giải ngân cho ông Nh theo đơn đề nghị giải ngân khiêm khế ước nhận nợ số 8764295.22 với số tiền 700.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Quá trình thực hiện ông N đã vi phạm nội dung thoả thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/8/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định pháp luật. Tính đến ngày 01/11/2024 ông N đã thanh toán cho ngân hàng số tiền 197.894.227 đồng, trong đó gốc 113.344.000 đồng, lãi 84.550.227 đồng ; tổng cộng nợ ngân hàng 728.817.445 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông N thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 242, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh T theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS23135 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 19/8/2022 do ông Đỗ Hữu N đứng tên.

Nay ngân hàng yêu cầu:

- Buộc ông N trả cho ngân hàng tính đến ngày 01/11/2024 là 728.817.445 đồng, trong đó vốn 586.656.000 đồng, lãi trong hạn 73.965.151 đồng, lãi quá hạn 68.196,294 đồng.

- Trong trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Toà án tuyên ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là QSDĐ.

- Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

**** Bị đơn Đỗ Hữu N vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.***

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H và bà Võ Thị Kim L vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.***

**** Tại phiên tòa anh D đại diện uỷ quyền lại của ngân hàng trình bày**:* ngân hàng yêu cầu ông N trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 29/7/2025 là 858.872.497 đồng ; trong đó vốn gốc 586.656.000 đồng. lãi trong hạn 81.333,301 đồng, lãi quá hạn 190.883,196 đồng, thanh toán khi án có hiệu lực pháp luật. Sau ngày 29/7/2025 ông N còn tiếp tục chịu lãi cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ nêu trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp phát biểu quan điểm:***

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Buộc ông N phải trả cho ngân hàng số tiền cả vốn và lãi tính đến ngày 29/7/2025 là 858.872,497 đồng. Sau ngày 29/7/2025 ông N còn phải tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán xong nợ theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Căn cứ vào các chứng cứ, 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 trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là ngân hàng) yêu cầu ông N trả cho ngân hàng số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 29/7/2025 là 858.872,497 đồng. Do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[2] Ông N, ông H, bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, do đó căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 8764295.22 ngày 12/11/2022: Số tiền vay: 700.000.000 đồng, thời hạn vay: 120 tháng, mục đích cho vay: vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình, lãi suất vay: 15,50%/năm tại thời điểm giải ngân; lãi suất này sẽ được ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.3%/năm; trả nợ gốc hàng tháng vào ngày 15, kỳ trả đầu tiên ngày 15/12/2022, số tiền trả mỗi kỳ là 5.834.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 15, kỳ đầu tiên là ngày 15/12/2022; trả phí theo quy định của ngân hàng từng thời kỳ. Theo anh D trình bày trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N đã vi phạm hợp đồng tín tụng đã ký, ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện cho ông N trả nợ nhưng ông N vẫn không thực hiện nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N trả tiền là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tính đến ngày 29/7/2025 số tiền ông N còn nợ ngân hàng số tiền vốn gốc 586.656.000 đồng, lãi trong hạn 81.333,301 đồng, lãi quá hạn 190.883,196 đồng, tổng cộng 858.872,497 đồng. Ông N vắng mặt không có lý do và không đưa ra chứng cứ chứng minh cho quyền lợi của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 7640797.22.600 ngày 14/11/2022 được ký kết giữa ngân hàng với ông N được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, xét hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm (có ký kết hợp đồng thế chấp và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nên phát sinh hiệu lực pháp luật giữa các bên. Do đó ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tòa bộ nợ nêu trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là diện tích 933m^2 thuộc thửa 242 tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh T do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS23135 ngày 19/8/2022 cho ông Đỗ Hữu N để thu hồi nợ là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Sau khi bị đơn trả hết nợ cho ngân hàng thì ngân hàng thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bị đơn bản chính các giấy tờ của tài sản thế chấp bao gồm: bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CS23135 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Đỗ Hữu N ngày 19/8/2022.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của ngân hàng được Tòa án chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ngân hàng.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên ông N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ngân hàng đã tạm

ứng chi phí tố tụng nên ông N phải hoàn lại cho ngân hàng chi phí tố tụng 3.000.000 đồng.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dụng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với ông Đỗ Hữu N

Buộc ông Đỗ Hữu N có nghĩa vụ trả cho ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền vốn và lãi tính đến ngày 29/7/2025 là 858.872.497 đồng, trong đó:

Vốn gốc là 586.656.000 đồng;

Lãi trong hạn 81.333,301 đồng;

Lãi quá hạn 190.883,196 đồng.

Thời gian trả cả vốn và lãi thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 30/7/2025 ông N còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 8764295.22 ngày 12/11/2022 cho đến khi trả dứt nợ cho ngân hàng.

2. Sau khi bị đơn trả hết nợ cho ngân hàng thì ngân hàng thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bị đơn bản chính giấy tờ của tài sản thế chấp là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS23135 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Đỗ Hữu N ngày 19/8/2022.

Trường hợp ông N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 933m^2, thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS23135 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cho ông Đỗ Hữu N ngày 19/8/2022 để thu hồi nợ.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N có nghĩa vụ tiếp tục trả cho ngân hàng đến khi hết nợ.

3. Về án phí:

Anh Đỗ Hữu N phải chịu 37.766.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí 16.877.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008369 ngày 11/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

4. Về chí phí tố tụng: Ông N có nghĩa vụ trả cho ngân hàng 3.000.000 đồng chí phí tố tụng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt 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:
- Toà án nhân dân tỉnh ĐT;
- VKSND khu vực 1- ĐT;
- THADS tỉnh ĐT
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Đỗ Thị Tuyết Hạnh