

Bản án số: 01/2025/KDTM - ST

Ngày: 23-7-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Thịnh và ông Hồ Hữu Thỏa

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng Phương – Thư ký TAND Khu vực 4 - Nghệ An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Nghệ An tham gia phiên
tòa:** Bà Ngô Thị Phương Quỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2025/TLST-KDTM ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2025/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP LP Việt Nam

Địa chỉ: Tòa nhà Thaiholdings, số 210 TQK, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Tây Nghệ An.

Người được ủy quyền lại: Ông Phan Văn S, chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch QC; có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Khối 3, xã C (thị trấn TL cũ), tỉnh Nghệ An.

- Đồng bị đơn: Anh Lê Tiến T, sinh năm 1991; vắng mặt

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1990; vắng mặt

Cùng trú tại: Thôn 15, xã QV, (xã QV cũ) tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn đại diện Ngân hàng TMCP LP Việt Nam trình bày:

Ngày 06/9/2022, vợ chồng anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H có ký hợp đồng tín dụng số HĐTD27D2022262 ngày 06/9/2022 vay số tiền 680.000.000 đồng và đã được giải ngân đầy đủ số tiền trên vào ngày 10/3/2023; thời gian vay 06 tháng (từ ngày 10/3/2023 đến ngày 10/9/2023); mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh; lãi suất vay là 10,95%/năm trong 3 tháng đầu, các tháng tiếp theo được điều chỉnh theo quy định của ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T và chị H đã trả được cho ngân hàng tính đến thời điểm ngày 26/9/2023 số tiền 35.498.096 đồng. Hết thời hạn trả nợ, anh T chị H không trả được nợ cho Ngân hàng đúng hạn nên ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn.

Để bảo đảm khoản vay, anh T chị H có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 1353 tờ bản đồ số 124-70 diện tích 310 m² tại xóm 15, xã QV, tỉnh Nghệ An theo hợp đồng thế chấp số HĐTC27D2022261 ngày 06/9/2022. Việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

Nay ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh T chị H trả nợ theo hợp đồng tín dụng trên với số tiền còn nợ cả gốc và lãi tính đến ngày 23/7/2025 là 946.542.194 đồng, trong đó gốc là 679.992.364 đồng, lãi trong hạn là 6.840.986 đồng, lãi quá hạn là 258.434.358 đồng và lãi phạt là 1.274.485 đồng.

Trường hợp anh T chị H không trả được nợ hoặc trả không đúng theo quy định thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa 1353 tờ bản đồ số 124-70 diện tích 310 m² tại xóm 15, xã Quỳnh Văn, tỉnh Nghệ An theo hợp đồng thế chấp số HĐTC27D2022261 ngày 06/9/2022.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H nhiều lần nhưng anh T chị H không hợp tác, không đến Tòa án làm việc, không có bản tự khai gửi Tòa án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1353 tờ bản đồ số 124-70 diện tích 310 m² tại xóm 15, xã QV (xã QV cũ), tỉnh Nghệ An, có tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị H dài 30m; phía Nam giáp đất Nguyễn Duy H dài 32 m; Phía đông giáp nương dài 10m và phía tây giáp đường đi dài 10m. Toàn bộ thửa đất có khuôn viên ranh giới rõ ràng, hình thể thửa đất không

thay đổi, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Trên thửa đất gồm: 01 nhà cấp bốn lợp ngói 3 gian, quét sơn nền lát gạch hoa kích thước 8,5m x 5m = 42,5 m²; 01 nhà bếp lợp tôn xây sò có quét vôi, nền lát gạch kích thước 4m x 6m = 24 m²; mái tôn 8,5 m x 5m = 42,5m²; 01 nhà tắm xây sò, mái đúc tấm xi măng kích thước 1,8m x 2m = 3,6m, 01 cây nhãn, 01 cây vú sữa; 01 cây bưởi; 01 cây khế ngoài ra không có thay đổi gì so với khi thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP LP Việt Nam, chi nhánh Tây Nghệ An. Buộc anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H phải T toán cho Ngân hàng TMCP LP Việt Nam số tiền gốc và lãi suất tính đến ngày 23/7/2025 là 946.542.194 đồng và đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa 1353 tờ bản đồ số 124-70 diện tích 310 m² tại xóm 15, xã Quỳnh Văn, tỉnh Nghệ An. Đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng Lộc Phát Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An khởi kiện yêu cầu anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H trả nợ theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không trả được nợ. Các bên không có thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H có đăng ký hộ kinh doanh và có mục đích lợi nhuận. Việc thực hiện hợp đồng và bị đơn có nơi cư trú tại xã QV (xã QV cũ), tỉnh Nghệ An. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Nghệ An.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt: Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, giấy báo đương sự, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ

án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H nhưng đều vắng mặt không có lý do chính đáng. Vì vậy căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số số HĐTD27D2022262 ngày 06/9/2022; hợp đồng thế chấp số HDTC27D2022261 ngày 06/9/2022; giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 27D2022262/02 ngày 10/3/2023; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp có chữ ký xác nhận của Ngân hàng TMCP LP Việt Nam - chi nhánh Tây Nghệ An và anh T, chị H. Căn cứ vào lời khai của đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác nhận anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H vay của Ngân hàng TMCP LP Việt Nam - Chi nhánh Tây Nghệ An số tiền 680.000.000 đồng, lãi suất 10,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn cho vay là 06 tháng.

Anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H là người trực tiếp ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các giấy nhận nợ trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng anh T chị H đã trả cho Ngân hàng TMCP LP Việt Nam- Chi nhánh Tây Nghệ An số tiền 35.498.096 đồng. Anh T chị H đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt để trình bày ý kiến của mình về số tiền đã vay, số tiền đã trả và để bảo vệ quyền lợi cho mình nên anh T chị H phải chịu trách nhiệm về sự không hợp tác để giải quyết vụ án này.

Hết thời hạn trả nợ, đến nay anh T chị H vẫn chưa T toán đầy nên ngân hàng yêu cầu anh T chị H trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là đúng quy định. Do đó, hội đồng xét xử xác định bị đơn anh T chị H là người có nghĩa vụ T toán các khoản nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số số HĐTD27D2022262 ngày 06/9/2022, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc anh T chị H có nghĩa vụ T toán cho ngân hàng Ngân hàng TMCP LP Việt Nam, chi nhánh Tây Nghệ An tạm tính đến ngày 23/7/2025 là 946.542.194 đồng, trong đó gốc là 679.992.364 đồng, lãi trong hạn là 6.840.986 đồng, lãi quá hạn là 258.434.358 đồng và lãi phạt là 1.274.485 đồng và toàn bộ lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng đã ký kể từ ngày tiếp theo ngày 23/4/2025 cho đến khi thành toán hết nợ cho nguyên đơn.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp số HDTC27D2022261 ngày 06/9/2022, giữa ngân hàng Ngân hàng TMCP LP Việt Nam- Chi nhánh Tây Nghệ An và anh Lê Tiến T, chị Nguyễn Thị H được ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng đúng quy định tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị V và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu, vì

vậy hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1353 tờ bản đồ số 124-70 diện tích 310 m² tại xóm 15, xã QV (xã QV cũ), tỉnh Nghệ An và toàn bộ tài sản trên đất không có thay đổi gì so với khi thế chấp.

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi anh T chị H không trả được nợ cho ngân hàng hoặc trả không đầy đủ là đúng quy định pháp luật, cần được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP LP Việt Nam đã nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Nay ngân hàng yêu cầu bị đơn phải chịu lệ phí xem xét thẩm định trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Các điều 147, 184, 227, 228, 238, 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 280, 299, 323, 325; 351, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Các điều 91, 94, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP LP Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An.

2.1. Buộc anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H phải T toán cho Ngân hàng TMCP LP Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An theo hợp đồng tín dụng số HĐTD27D2022262 ngày 06/9/2022, tổng số tiền nợ tính đến ngày 23/7/2025 là 946.542.194 đồng (trong đó gốc là 679.992.364 đồng, lãi trong hạn là 6.840.986 đồng, lãi quá hạn là 258.434.358 đồng và lãi phạt là 1.274.485 đồng).

2.2. Trường hợp anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP LP Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, đấu giá tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 1353 tờ bản đồ số 124-70 diện tích 310 m² tại xóm 15, xã QV (xã QV cũ), tỉnh Nghệ An, được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD510825 cấp ngày 06/9/2016 mang tên Lê Tiến T để thu hồi khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp HDTTC27D2022261 ngày 06/9/2022, số công chứng 3312/2022– quyền số

09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Lê Tiến T với Ngân hàng TMCP LP Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An.

Trường hợp khi T toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP LP Việt Nam-Chi nhánh Tây Nghệ An còn dư thì anh T được nhận số tiền dư đó.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp sau khi T toán vẫn chưa T toán hết nghĩa vụ được bảo đảm thì bên vay vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ T toán đối với phần nghĩa vụ bảo đảm còn thiếu cho Ngân hàng TMCP LP Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An.

Trường hợp anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H thực hiện việc trả tiền đúng, đủ theo Bản án này thì Ngân hàng Lộc Phát Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An trả lại cho anh Lê Tiến T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD510825 cấp ngày 06/9/2016 mang tên Lê Tiến T.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho Ngân hàng TMCP LP Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An số tiền 5.000.000 đồng.

4. Anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 40.396.000 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP LP Việt Nam – Chi nhánh Tây Nghệ An số tiền tạm ứng án phí 18.846.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005783 ngày 03 tháng 01 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

5. Kể từ ngày tiếp theo ngày 23/7/2025, anh Lê Tiến T và chị Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất của số tiền chưa T toán cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ hoặc thi hành án xong theo các điều khoản đã ký theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD27D2022262 ngày 06/9/2022. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục T toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 6,7a, 7b 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.

6. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 4;
- CCTHADS tỉnh Nghệ An;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Hà