

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRÀ ÔN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 34/2025/DS-ST
Ngày: 14-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ ÔN, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy An**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Trần Văn Ân**.

2/ Bà **Trần Thị Kim Đồng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Thơ** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Tú** – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2024/TLST- DS ngày 18 tháng 6 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Địa chỉ: Tháp B, đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phan Đức T** – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Bùi Hữu Đ** – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Quản lý rủi ro. Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền số 97/QĐ-BIDV.VL ngày 23/10/2024). (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Cao Thị N, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Vĩnh Long.

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

1/ Ông **Thạch T**, sinh năm 1962. (vắng mặt)

2/ Bà **Phan Mỹ T**. (vắng mặt)

3/ Ông **Nguyễn Hoài P**, sinh năm 1971. (vắng mặt)

4/ Bà **Cao Thị V**, sinh năm 1969. (vắng mặt)

5/ Chị **Nguyễn Kim H**, sinh năm 1995. (vắng mặt)

6/ Anh **Nguyễn Hoàng N**, sinh năm 2003. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có ký Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 cho bà Cao Thị N vay số tiền 490.000.000đ, mục đích vay vốn để mua đất và nhà ở, thời hạn vay 60 tháng, nợ gốc trả 05 kỳ, định kỳ 12 tháng trả gốc 98.000.000đ vào ngày 26/3 hàng năm, lãi vay trả 03 tháng một kỳ (vào ngày 26 các tháng 06, 09, 12, 03), lãi suất 13%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi, đến ngày 03/7/2017 điều chỉnh lãi suất 11,25%/năm.

Tài sản được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phương Anh. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ vốn vay là quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bà Cao Thị N là quyền sử dụng đất ở nông thôn diện tích 56,7m², thửa 1563, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 623272, số vào sổ cấp H 57380 ngày 24/10/2006, gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích 98,72m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà số 868622986005116 ngày 21/12/2007.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Cao Thị N đã thanh toán cho Ngân hàng được số tiền 42.650.856đ. Khoản vay tính đến ngày 30/4/2024 như sau: nợ gốc 479.949.846đ, nợ lãi 653.675.419đ (trong đó lãi trong hạn 565.774.002đ, lãi quá hạn 87.901.417đ).

Trong quá trình vay vốn bà Cao Thị N đã vi phạm hợp đồng tín dụng, không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng đã ký, khoản nợ đã chuyển nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn như thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/8/2015.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu buộc bà Cao Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 với tổng số tiền tính đến ngày 30/4/2024 là

1.133.625.265đ. Trong đó gốc: 479.949.846đ, lãi 653.675.419đ (lãi trong hạn 565.774.002đ, lãi quá hạn 87.901.417đ) và toàn bộ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng từ ngày 01/5/2024 đến khi bà Cao Thị N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Cao Thị N không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014 là Quyền sử dụng đất ở nông thôn diện tích 56,7m², thửa 1563, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 623272, số vào sổ cấp H 57380 ngày 24/10/2006. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích 98,72m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 868622986005116 ngày 21/12/2007.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp để trả nợ vay, hoặc vì bất kỳ lý do nào mà không xử lý được tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0062.14/HĐBD4 ngày 26/03/2014, hoặc sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để trả nợ vay, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi những tài sản của bà Cao Thị N để trả nợ vay cho Ngân hàng. Đồng thời bà Cao Thị N phải trả toàn bộ tiền án phí và các chi phí khác liên quan đến vụ kiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch T trình bày: Ông có ký giấy chuyển nhượng phần đất thửa 1563, tờ bản đồ số 3, diện tích 56,7m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà 4, khung BTCT, diện tích sàn 98,72m² tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long cho ông Cao Văn Phong nhưng thực tế do bà Cao Thị N trực tiếp đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng và vay Ngân hàng, hiện tại ông vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có chuyển nhượng cho ai khác. Trường hợp bà Cao Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng BIDV thì ông đồng ý giao tài sản thế chấp là thửa đất số 1563, tờ bản đồ số 3, diện tích 56,7m² gắn liền tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, khung BTCT diện tích sàn 98,72m² tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long cho bà Cao Thị N để Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án, xin vắng mặt tham gia tố tụng.

- Tại biên bản xem xét thẩm tại chỗ ngày 06/12/2024 của Toà án nhân dân huyện Trà Ôn:

+ Hiện trạng phần đất thửa 1563, tờ bản đồ số 3 và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, tọa lạc ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long hiện tại do ông Nguyễn Hoài P, bà Cao Thị V, chị Nguyễn Kim H, anh Nguyễn Hoàng N đang ở nhờ bán tạp hóa. Trường hợp bà Cao Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông P, bà V đồng ý giao lại phần đất và tài sản thế chấp cho bà Cao Thị N để Ngân hàng yêu cầu cơ quan

chuyên môn kê biên bán đấu giá thu hồi nợ. Ông P, bà V không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

+ Bà Cao Thị N thừa nhận có nợ Ngân hàng và đồng ý trả nợ. Trường hợp bà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì bà đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng kê biên bán đấu giá thu hồi nợ. Bà không có ý kiến đối với gia đình ông P, bà V.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/5/2025, ông Nguyễn Hoài P trình bày: Chị Nguyễn Kim H có mặt tại căn nhà cấp 4 thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ tại thời điểm Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2024. Hiện tại chị Nguyễn Kim H sinh sống tại Đài Loan từ ngày 05/3/2025 theo diện xuất khẩu lao động, thời hạn xuất khẩu lao động là 03 năm. Trong quá trình sinh sống tại căn nhà đang thế chấp thì ông có làm thêm mái che và bộ cửa cái nhưng ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:

1/ Yêu cầu bà Cao Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 với tổng số tiền tính đến ngày 14/5/2025 là 1.206.690.868đ. Trong đó gốc: 479.949.846đ, lãi 726.741.002đ (trong đó lãi trong hạn 614.484.309đ, lãi quá hạn 112.256.713đ) và toàn bộ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng từ ngày 15/5/2024 đến khi bà Cao Thị N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

2/ Trường hợp bà Cao Thị N không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014 là Quyền sử dụng đất ở nông thôn diện tích 56,7m², thửa 1563, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 623272, sổ vào sổ cấp H 57380 ngày 24/10/2006. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích 98,72m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà số 868622986005116 ngày 21/12/2007.

3/ Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp để trả nợ vay, hoặc vì bất kỳ lý do nào mà không xử lý được tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0062.14/HĐBĐ4 ngày 26/03/2014, hoặc sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để trả nợ vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi những tài sản của bà Cao Thị N để trả nợ vay cho Ngân hàng.

4/ Yêu cầu bà Cao Thị N phải trả toàn bộ tiền án phí và các chi phí khác liên quan đến vụ kiện.

Các chứng cứ mà các bên giao nộp đã được tiếp cận, công khai chứng cứ. Các bên không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

+ Về trình tự, thủ tục tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Đối với người tham gia tố tụng là Ngân hàng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch T, ông Nguyễn Hoài P, bà Cao Thị V, anh Nguyễn Hoàng N đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Riêng đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Mỹ T, chị Nguyễn Kim H không tuân thủ đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 292, 295, 297, 298, 299, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí của Tòa án. Đề nghị:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc bị đơn bà Cao Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 14/5/2025 là 1.206.690.868đ (*Một tỷ hai trăm lẻ sáu triệu sáu trăm chín mươi ngàn tám trăm sáu mươi tám đồng*). Trong đó gốc: 479.949.846đ, lãi 726.741.002đ (trong đó lãi trong hạn 614.484.309đ, lãi quá hạn 112.256.713đ) và buộc bà Cao Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 từ ngày 15/5/2025 đến khi bà Cao Thị N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Cao Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì buộc bà Cao Thị N, ông Thạch T, bà Phan Mỹ T, ông Nguyễn Hoài P, bà Cao Thị V, chị Nguyễn Kim H, anh Nguyễn Hoàng N có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất ở nông thôn diện tích 56,7m², thửa 1563, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 623272, sổ vào sổ cấp H57380 ngày 24/10/2006, gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích 98,72m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà số 868622986005116 ngày 21/12/2007 để Ngân hàng yêu cầu cơ quan chuyên môn kê biên phát mãi thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014.

Chi phí xem xét, thẩm định: Buộc bà Cao Thị N nộp 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*). Số tiền này được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng, buộc bà Cao Thị N trả lại nguyên đơn 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Cao Thị N có nghĩa vụ nộp 48.200.726đ (*Bốn mươi tám triệu hai trăm ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng*). Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.000.000đ (*Hai mươi ba triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Cao Thị N có địa chỉ cư trú tại ấp T, xã T1, huyện T2 trả lại số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 cho Ngân hàng. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[1.2] Bị đơn bà Cao Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Mỹ T, chị Nguyễn Kim H được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Cao Thị N, bà Phan Mỹ T và chị Nguyễn Kim H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có ký với bà Cao Thị N Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 với nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 490.000.000đ; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: mua đất và nhà ở; Lãi suất cho vay: 13%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi, đến ngày 03/7/2017 điều chỉnh lãi suất 11,25%/năm; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay thông thường; Phương thức trả nợ: nợ gốc trả 05 kỳ, định kỳ 12 tháng trả gốc 98.000.000đ vào ngày 26/3 hàng năm, lãi vay trả 03 tháng một kỳ (vào ngày 26 các tháng 06, 09, 12, 03); Biện pháp bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản bảo đảm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Cao Thị N thanh toán cho Ngân hàng được tổng số tiền 42.650.856đ. Tính đến ngày 14/5/2025 là 1.206.690.868đ (*Một tỷ hai trăm lẻ sáu triệu sáu trăm chín mươi ngàn tám trăm sáu mươi tám đồng*). Trong đó gốc: 479.949.846đ, lãi 726.741.002đ (trong đó lãi trong hạn 614.484.309đ, lãi quá hạn 112.256.713đ). Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ đôn đốc để yêu cầu thanh toán nợ nhưng bà N không thực hiện. Nên xem hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và bà Cao Thị N là sự việc có thật,

không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Cao Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 14/5/2025 là 1.206.690.868đ (*Một tỷ hai trăm lẻ sáu triệu sáu trăm chín mươi ngàn tám trăm sáu mươi tám đồng*). Trong đó gốc: 479.949.846đ, lãi 726.741.002đ (trong đó lãi trong hạn 614.484.309đ, lãi quá hạn 112.256.713đ) và buộc bà Cao Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 kể từ ngày 15/5/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, giữa Ngân hàng và bà Cao Thị N có ký kết hợp đồng cụ thể, quy định rõ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất, thời điểm trả hết nợ và phương thức trả nợ. Xét Hợp đồng tín dụng được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết bà Cao Thị N hoàn toàn minh mẫn, hợp đồng có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng thỏa thuận. Do bà Cao Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện là có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà Cao Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến 14/5/2025 là 1.206.690.868đ (*Một tỷ hai trăm lẻ sáu triệu sáu trăm chín mươi ngàn tám trăm sáu mươi tám đồng*). Trong đó gốc: 479.949.846đ, lãi 726.741.002đ (trong đó lãi trong hạn 614.484.309đ, lãi quá hạn 112.256.713đ) và buộc bà Cao Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 kể từ ngày 15/5/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng là phù hợp các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[2.3] Xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu đối với trường hợp bà Cao Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì buộc bà Cao Thị N có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014 là: Quyền sử dụng đất ở nông thôn diện tích 56,7m², thửa 1563, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 623272, sổ vào sổ cấp H57380 ngày 24/10/2006, gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích 98,72m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà số 868622986005116 ngày 21/12/2007 để Ngân hàng yêu cầu cơ quan chuyên môn kê biên phát mãi thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014 theo quy định là có cơ sở chấp nhận và phù hợp theo quy định tại các Điều 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 500, 501,

502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng. Bởi lẽ:

Theo Hợp đồng thế chấp số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phương Anh, thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và bà Cao Thị N đã thỏa thuận tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ vốn vay là quyền sử dụng đất, quyền sử dụng hợp pháp của bà Cao Thị N là quyền sử dụng đất ở nông thôn diện tích 56,7m², thửa 1563, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 623272, sổ vào sổ cấp H 57380 ngày 24/10/2006, gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích 98,72m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà số 868622986005116 ngày 21/12/2007 do bà Cao Thị N nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Thạch T và bà Phan Mỹ T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Phương Anh ngày 25/3/2014. Trên cơ sở hợp đồng được xác lập bà Cao Thị N đã thế chấp toàn bộ nhà và đất cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Phương Anh ngày 25/3/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Thạch T và bà Phan Mỹ T và bên nhận chuyển nhượng là bà Cao Thị N và Hợp đồng thế chấp số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phương Anh giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và bà Cao Thị N đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của hợp đồng dân sự về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Hợp đồng dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163. Ông Thạch T cũng đồng ý giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở cho bà Cao Thị N để Ngân hàng kê biên, bán đấu giá thu hồi nợ. Từ đó có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận phù hợp các Điều 292, 293, 294, 295, 297, 298, 299, 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét hiện trạng phần đất thửa 1563, tờ bản đồ số 3 gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bà Cao Thị N hiện cho ông Nguyễn Hoài P, bà Cao Thị V, chị Nguyễn Kim H, anh Nguyễn Hoàng N đang ở nhờ bán tạp hóa, khi ở nhờ ông P có làm thêm mái che và bộ cửa cái. Ông Nguyễn Hoài P, bà Cao Thị V trình bày trường hợp bà Cao Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông P, bà V đồng ý giao lại tài sản thế chấp cho bà Cao Thị N để Ngân hàng yêu cầu cơ quan chuyên môn kê biên bán đấu giá thu hồi nợ. Ông P, bà V không có yêu cầu độc lập

trong vụ án; bà Cao Thị N cũng không có yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Hoài P, bà Cao Thị V, chị Nguyễn Kim H, anh Nguyễn Hoàng N nên không xem xét giải quyết. Nếu sau này có tranh chấp các đương sự được quyền khởi kiện vụ kiện dân sự khác theo quy định.

[2.4] Xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu đối với trường hợp trong quá trình xử lý tài sản thế chấp để trả nợ vay, hoặc vì bất kỳ lý do nào mà không xử lý được tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0062.14/HĐBĐ4 ngày 26/03/2014, hoặc sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để trả nợ vay, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi những tài sản của bà Cao Thị N để trả nợ vay cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn được quyền yêu cầu ở giai đoạn thi hành án để được xem xét, giải quyết. Hội đồng xét xử chỉ xét chấp nhận trong trường hợp số tiền xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho Ngân hàng thì yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ được quy định cụ thể tại khoản 7.4 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014 và phù hợp với quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng cộng 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*). Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đã nộp tạm ứng trước nên buộc bà Cao Thị N có nghĩa vụ nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Cụ thể buộc bà Cao Thị N có nghĩa vụ nộp 48.200.726đ (*Bốn mươi tám triệu hai trăm ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng*).

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí do yêu cầu được chấp nhận, nên hoàn trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đ số tiền tạm ứng án phí 23.000.000đ (*Hai mươi ba triệu đồng*) theo biên lai thu số 0011381 ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

[2.6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ so với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 292, 295, 297, 298, 299, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng số: 47/2010/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số: 17/2017/QH14;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Buộc bị đơn bà Cao Thị N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền còn nợ tính đến ngày 14/5/2025 tổng số tiền là 1.206.690.868đ (*Một tỷ hai trăm lẻ sáu triệu sáu trăm chín mươi ngàn tám trăm sáu mươi tám đồng*). Trong đó: gốc 479.949.846đ, lãi 726.741.022đ (gồm lãi trong hạn 614.484.309đ, lãi quá hạn 112.256.713đ) và buộc bà Cao Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: TD0062.14/HĐTD ngày 26/3/2014 kể từ ngày 15/5/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Trường hợp bà Cao Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì buộc bà Cao Thị N, ông Thạch T, bà Phan Mỹ T, ông Nguyễn Hoài P, bà Cao Thị V, chị Nguyễn Kim H, anh Nguyễn Hoàng N có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất ở nông thôn diện tích 56,7m², thửa 1563, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tích Lộc, xã Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 623272, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 57380 ngày 24/10/2006, gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích 98,72m² được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà số 868622986005116 ngày 21/12/2007 để Ngân hàng yêu cầu cơ quan chuyên môn kê biên phát mãi thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0062.14/HĐTC4 ngày 26/3/2014.

Trường hợp tiền, giá trị thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho Ngân hàng thì buộc bên thế chấp bà Cao Thị N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Tổng cộng 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng). Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đã nộp tạm ứng trước nên buộc bị đơn bà Cao Thị N có nghĩa vụ nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Cao Thị N có nghĩa vụ nộp 48.200.726đ (Bốn mươi tám triệu hai trăm ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng).

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0011381 ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự 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 tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Trà Ôn;
- Chi cục THADS huyện Trà Ôn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy An