TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VĨNH YÊN** **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2025/KDTM – ST
Ngày 22 - 5 - 2025
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Trang Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai.

2. Ông Phùng Đình Bàn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đinh Văn Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên tham gia phiên tòa:*** Bà Đỗ Hường Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2024/TLST-KDTM ngày 21 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST - KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A (Agirbank).

Địa chỉ: Phường TC, quận BĐ, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Ngọc T – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Vĩnh Phúc, (Theo Quyết định số: 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng A "Về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án").

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Việt H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Vĩnh Phúc - Phòng giao dịch Nam Vĩnh Yên, (có mặt).

Địa chỉ: Phường KQ, thành phố VY, tỉnh VP. (Theo quyết định số: 95/QĐ-NHNo.VP-KTNB ngày 01/12/2023 của Giám đốc Ngân hàng Nông

nghiệp và Phát triển Nông nghiệp Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Vĩnh Phúc "Về việc ủy quyền lại tham gia tố tụng và thi hành án).

2. Bị đơn: Ông Kim Anh D, sinh năm 1975, (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu hành chính 6, Phường LB, thành phố VY, tỉnh VP.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Kim Anh T1, sinh năm 1953, (vắng mặt).

+ Bà Phùng Thị Ng, sinh năm 1955, (vắng mặt).

+ Ông Kim Anh C, sinh năm 1977, (vắng mặt).

+ Ông Kim Anh Q, sinh năm 1979, (vắng mặt).

+ Ông Kim Anh M, sinh năm 1986, (vắng mặt).

Địa chỉ đều ở: Phường LB, thành phố VY, tỉnh VP.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 11 năm 2024 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn ông Nguyễn Việt H trình bày:

- Về các khoản vay: Ngày 21/12/2018 Ngân Ngân hàng A (gọi tắt là Agribank) – chi nhánh Vĩnh Phúc – phòng giao dịch Nam Vĩnh Yên có ký Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 với ông Kim Anh D. Theo Hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng A cho ông D vay tổng số tiền gốc là: 2.000.000.000đồng, ngày 21/12/2018 ông D đã được giải ngân số tiền trên; mục đích sử dụng tiền vay: Bù đắp chi phí cải tạo nâng cấp nhà nghỉ và mua sắm nội thất nhà nghỉ; Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày 21/12/2018 đến ngày 21/12/2023; lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng: Lãi suất trong hạn là 10%/ năm trên nợ gốc; lãi suất quá hạn bằng 15%/ năm; lãi suất chậm trả là 11%/ năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh tăng, giảm theo quy định của Agribank công bố theo từng thời kỳ. Đối với khoản vay trên của ông Kim Anh D thì Ngân hàng A đã có 03 lần điều chỉnh lãi suất và đều thông báo cho ông D. Lần cuối cùng Ngân hàng điều chỉnh lãi là vào ngày 15/5/2023 với mức lãi suất cho vay là 10,5%/năm.

- Về tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Kim Anh D được nêu trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất người khác số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018, cụ thể: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 7D, tờ bản đồ số: 73, diện tích: 68,5m^2, địa chỉ: Phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thị xã Vĩnh Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 432065 ngày 22/10/2003, số vào sổ: 00172 QSDĐ/994/QĐ-UB đứng tên hộ ông Kim Anh T1 và toàn bộ tài sản trên đất.

Quá trình thực hiện khoản vay ông D mới trả được cho Ngân hàng A tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.368.952.050 đồng, trong đó số tiền gốc đã trả là

585.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 783.952.050 đồng. Do ông D vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Tại đơn khởi kiện Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông Kim Anh D phải thanh toán toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018 cho đến ngày 12/11/2024 là: 1.661.875.861 đồng, trong đó tiền gốc là 1.415.000.000 đồng; số tiền lãi là 246.875.861 đồng; cùng các khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 12/11/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc, lãi tiền theo quy định.

Tại phiên tòa Ngân hàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Kim Anh D phải trả nợ cho Ngân hàng A số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 22/5/2025 là: 1.778.497.060 đồng, trong đó tiền gốc là: 1.415.000.000 đồng; tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là: 363.497.060 đồng. Kể từ ngày 23/5/2025 nếu ông D vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A yêu cầu ông D phải trả tiền lãi quá hạn là 15,75%/ năm trên số tiền nợ gốc chậm trả.

Trường hợp ông Kim Anh D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng A theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018, cụ thể: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 7D, tờ bản đồ số: 73, diện tích: 68,5m^2, địa chỉ: Phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thị xã Vĩnh Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 432065 ngày 22/10/2003, số vào sổ: 00172 QSDĐ/994/QĐ-UB đứng tên hộ ông Kim Anh T1 và toàn bộ tài sản trên đất. Qua đo đạc thực tế diện tích còn lại là 66,4m^2 nhỏ hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2,1m^2 (Ngân hàng xác định diện tích thực tế là diện tích thế chấp), Ngân hàng không có ý kiến gì về diện tích thiếu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để tất toán toàn bộ các khoản nợ gốc, lãi, phí, chi phí liên quan theo quy định thì ông D phải tiếp tục trả nợ cho Agribank cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ gốc, lãi, phí, chi phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng A nêu trên.

**** Bị đơn ông Kim Anh D quá trình giải quyết vụ án ông D trình bày***:

Ông thừa nhận ông cùng Ngân hàng A – chi nhánh Vĩnh Phúc – phòng giao dịch Nam Vĩnh Yên đã ký Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018 để ông vay số tiền gốc là 2.000.000.000đồng; mục đích sử dụng tiền vay: Bù đắp chi phí cải tạo nâng cấp nhà nghỉ và mua sắm nội thất nhà nghỉ; thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày 21/12/2018 đến ngày 21/12/2023. Kể từ khi vay đến nay ông mới trả được cho Ngân hàng một phần tiền gốc và lãi là 1.368.952.050 đồng, trong đó số tiền gốc đã trả là 585.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 783.952.050 đồng.

Do việc làm ăn kinh doanh gặp khó khăn nên ông chưa trả được tiền cho Ngân hàng đúng như thời hạn trả nợ đã ký. Với yêu cầu khởi kiện đòi tiền của Ngân hàng A, ông có ý kiến như sau: Ông thừa nhận tính đến ngày 21/02/2025 ông còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.723.544.662 đồng, trong đó tiền gốc là 1.415.000.000 đồng; tiền lãi là 308.544.662 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018 kể từ ngày 22/02/2025 trên số tiền gốc còn nợ cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

Về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Ông thừa nhận hộ gia đình ông có ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018, cụ thể: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 7D, tờ bản đồ số: 73, diện tích: 68,5 m^2, địa chỉ: Phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thị xã Vĩnh Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 432065 ngày 22/10/2003, số vào sổ: 00172 QSDĐ/994/QĐ-UB đứng tên hộ ông Kim Anh T1 và toàn bộ tài sản trên đất. Qua đo đạc thực tế diện tích còn lại là 66,4m^2 nhỏ hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2,1m^2. Đất và tài sản trên đất gia đình ông đã sử dụng ổn định từ lâu, nguồn gốc đất là do bố mẹ ông nhận chuyển nhượng của bà nội ông. Không có việc tranh chấp với các hộ liền kề và không có lấn chiếm ra đất công. Việc diện tích thực tế nhỏ hơn theo ông là do sai số trong quá trình đo đạc trước đây. Ông xác định diện tích thực tế 66,4m^2 và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản thế chấp đối với khoản vay trên của ông tại Ngân hàng A – chi nhánh Vĩnh Phúc – Phòng giao dịch Nam Vĩnh Yên.

Với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ông đồng ý trả toàn bộ nợ gốc và lãi. Tuy nhiên, do hiện nay việc làm ăn kinh doanh của ông gặp nhiều khó khăn nên ông xin được khất nợ, hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 25/3/2025. Nếu quá thời hạn trên mà ông không trả được nợ thì ông đồng ý để Ngân hàng kê biên phát mại tài sản bảo đảm theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Bà Phùng Thị Ng và ông Kim Anh T1 trình bày:

Ông bà có biết con trai ông bà là ông Kim Anh D có ký với Ngân hàng A – Chi nhánh Vĩnh Phúc – phòng giao dịch Nam Vĩnh Yên Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018. Tổng số tiền gốc Ngân hàng cho vay là 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp chi phí cải tạo nâng cấp nhà nghỉ và mua sắm nội thất nhà nghỉ. Thời hạn cho vay: 60 tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, gia đình ông bà gồm vợ chồng ông bà và các con trai là Kim Anh C, Kim Anh D, Kim Anh M và Kim Anh Q đã đồng ý thế chấp tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của gia đình tại Ngân hàng A – chi nhánh Vĩnh Phúc – phòng giao dịch Nam Vĩnh Yên để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của ông Kim Anh D. Cụ thể tài sản thế chấp như sau: Thửa đất số: 7D, tờ bản đồ

số: 73; địa chỉ: Khu hành chính 6, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc là đất của hộ ông Kim Anh T1. Được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00172 QSDĐ/994/QĐ-UB đứng tên hộ ông Kim Anh T1.

Với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông bà đề nghị Ngân hàng xem xét cho ông D trả dần tiền gốc và tiền lãi, do hiện nay việc làm ăn kinh doanh gặp nhiều khó khăn.

Về tài sản thế chấp: Nếu ông D không trả được nợ như cam kết trên thì ông bà đồng ý để Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo đúng thỏa thuận của hợp đồng vay tiền.

Do ông bà tuổi đã cao nên không thể đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án được. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà. Các giấy tờ, tài liệu Tòa án gửi đề nghị gửi qua cho ông Kim Anh D nhận thay ông bà.

- Ông Kim Anh C, Kim Anh Q và Kim Anh M trình bày:

Các ông có được biết anh trai các ông là ông Kim Anh D có ký với Ngân hàng A – Chi nhánh Vĩnh Yên - phòng giao dịch Nam Vĩnh Yên Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018. Tổng số tiền gốc vay là 2.000.000.000 đồng. Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, gia đình các ông gồm bố mẹ và các anh em gồm: Kim Anh C, Kim Anh D, Kim Anh M và Kim Anh Q đã đồng ý thế chấp tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của gia đình tại Ngân hàng A để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của ông Kim Anh D. Cụ thể tài sản thế chấp như sau: Thửa đất số: 7D, tờ bản đồ số: 73; địa chỉ: Khu hành chính 6, Phường LB, thành phố VY, tỉnh VP. Được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00172 QSDĐ/994/QĐ-UB đứng tên hộ ông Kim Anh T1.

Với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, các ông đề nghị Ngân hàng xem xét cho ông D trả dần tiền gốc và tiền lãi.

Về tài sản thế chấp: Nếu ông D không trả được nợ như cam kết trên thì các ông đồng ý để Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo đúng thỏa thuận của hợp đồng vay tiền.

Do bận việc nên các ông không thể đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án được. Các ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt các ông. Các giấy tờ, tài liệu Tòa án gửi đề nghị gửi qua cho ông Kim Anh D nhận thay các ông.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa sơ thẩm:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố

tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

* *Về giải quyết vụ án*: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 91 và khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 144, 147, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A .

- Buộc ông Kim Anh D phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 22/5/2025 theo Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018 là **1.778.497.060 đồng**, trong đó tiền gốc là 1.415.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 363.497.060 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/5/2025 nếu ông Kim Anh D vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì ông D còn phải chịu tiền lãi suất quá hạn là 15,75%/ năm trên số tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Kim Anh D vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của hộ ông Kim Anh T1 đã thế chấp cho Ngân hàng A để thu hồi nợ, cụ thể tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 7D, tờ bản đồ số: 73, diện tích thực tế là 66,4 m^2, địa chỉ: Phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thị xã Vĩnh Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 432065 ngày 22/10/2003, số vào sổ: 00172 QSDĐ/994/QĐ-UB đứng tên hộ ông Kim Anh T1 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà 04 tầng và các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất nằm trong giới hạn các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo nhưng chưa đủ để trả nợ thì ông Kim Anh D phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng A .

+ Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp.

Ngày 21/12/2018 giữa Ngân hàng A với ông Kim Anh D có ký Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603. Hai bên ký kết hợp đồng tín dụng trong hoạt động kinh doanh, có giấy phép kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp về "Kinh doanh thương mại". Do ông Kim Anh D vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A khởi kiện ông D có địa chỉ tại: Phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định tại Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo quy định của pháp luật thì thời hạn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày hết hạn hợp đồng vay cụ thể: Đối với Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018; thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 21/12/2018 đến ngày 21/12/2023. Đến ngày 20/11/2024 Ngân hàng A làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án. Do vậy, Hợp đồng tín dụng trên còn trong thời hạn khởi kiện. Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Kim Anh D phải trả toàn bộ tiền gốc, tiền lãi còn nợ theo Hợp đồng tín dụng ngày 21/12/2028 nên quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

[2]. Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn ông Kim Anh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Anh T1, bà Phùng Thị Ng, ông Kim Anh C, ông Kim Anh Q và ông Kim Anh M nhưng ông D, ông T1, bà Ng, ông C, ông Q và ông M đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật giải quyết trong vụ án: Quan hệ vay tài sản giữa Ngân hàng A với hộ kinh doanh Kim Anh D phát sinh trong lĩnh vực hoạt động tín dụng của Ngân hàng từ năm 2018. Do bị đơn vi phạm thỏa thuận trả nợ, đến ngày 20/11/2024 Ngân hàng A làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Vì vậy, pháp luật được áp dụng để giải quyết trong vụ án là Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Bộ luật dân sự năm 2015.

[4]. Về nội dung khởi kiện:

[4.1]. Về hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018 ông Kim Anh D và Ngân hàng A – Chi nhánh Vĩnh Phúc – Phòng giao dịch Nam Vĩnh Yên và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng Kim Minh; địa chỉ: Số 41, đường Phạm Văn Đồng, phường Tích Sơn, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 4005/KM/2018/HĐTC, quyển số: 09- KM/CC – SCC.HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Vĩnh Phúc – chi nhánh Vĩnh Yên đều được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể ký

kết đều đúng thẩm quyền và có đủ năng lực hành vi dân sự; hình thức hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật; mục đích vay vốn để bù đắp chi phí cải tạo nâng cấp nhà nghỉ và mua sắm nội thất nhà nghỉ. Các điều khoản trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên đều không có ý kiến gì đối với các văn bản trên. Do vậy, các hợp đồng trên đều hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

[4.2]. Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc: Ngân hàng A cho ông Kim Anh D vay tổng số tiền gốc là 2.000.000.000đồng. Quá trình thực hiện khoản vay ông D đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 585.000.000 đồng. Tổng số tiền gốc chưa trả là 1.415.000.000 đồng. Đây là khoản tiền vay có kỳ hạn, có lãi. Do ông D vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A có quyền khởi kiện yêu cầu ông D phải trả số tiền gốc còn nợ tính đến ngày xét xử ngày 22/5/2025 là 1.415.000.000 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4.3]. Xét yêu cầu thanh toán nợ lãi: Tại Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018; lãi suất các bên thỏa thuận: Lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng: Lãi suất trong hạn là 10%/ năm trên nợ gốc; lãi suất quá hạn bằng 15%/ năm; lãi suất chậm trả là: 11%/ năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh tăng, giảm theo quy định của Agribank công bố theo từng thời kỳ. Đối với khoản vay trên của ông Kim Anh D thì Ngân hàng A đã có 03 lần điều chỉnh lãi suất và đều thông báo cho ông D. Lần cuối cùng Ngân hàng điều chỉnh lãi là vào ngày 15/5/2023 với mức lãi suất cho vay là 10,5%/năm.

Xét việc thỏa thuận về tính lãi trong hạn và lãi quá hạn của các bên trong Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định tại các Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, cần chấp nhận số tiền lãi như Ngân hàng A đã yêu cầu bị đơn phải trả với tổng số tiền lãi tính trên số tiền nợ gốc còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 22/5/2025 là 308.544.662 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi tiếp theo sau ngày xét xử sơ thẩm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ngân hàng A yêu cầu kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/5/2025 nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi suất quá hạn là 15,75%/năm trên số tiền gốc còn nợ đến khi tất toán xong khoản vay. Thấy rằng, yêu cầu trên của Ngân hàng A phù hợp với Nghị quyết số: 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4]. Về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông Kim Anh D cùng với các bên chủ tài sản bảo đảm là hộ gia đình ông Kim Anh T1 đã đồng ý thế chấp tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình tại Ngân hàng Agriank, Chi nhánh Vĩnh Phúc, cụ thể tài sản thế chấp như sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018, cụ

thể: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 7D, tờ bản đồ số: 73; địa chỉ: Phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thị xã Vĩnh Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 432065 ngày 22/10/2003, số vào sổ: 00172 QSDĐ/994/QĐ-UB đứng tên hộ ông Kim Anh T1 và toàn bộ tài sản trên đất.

Qua đo đạc thực tế diện tích còn lại là 66,4m^2 nhỏ hơn diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2,1m^2, được giới hạn bởi các mốc: 1,2,3,4,5,6,7,8,1 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà 04 tầng. Qua xác minh tại địa phương cũng như lời khai của các đương sự đều thể hiện đất và tài sản trên đất gia đình ông Kim Anh T1 đã sử dụng ổn định từ lâu, không có việc tranh chấp với các hộ liền kề và không có lấn chiếm ra đất công. Việc diện tích thực tế nhỏ hơn là do sai số trong quá trình đo đạc trước đây. Các đương sự đều xác định diện tích đất thực tế 66,4m^2 và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản thế chấp đối với khoản vay trên của ông D tại Ngân hàng A.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018 được công chứng tại văn phòng công chứng Kim Minh, tỉnh Vĩnh Phúc đáp ứng đủ điều kiện về chủ thể ký hợp đồng, nội dung, thủ tục và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành với các bên. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ cho Ngân hàng A nếu ông Kim Anh D không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo bản án của Tòa án.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được chấp nhận toàn bộ, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên về giải quyết vụ án là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí sơ thẩm: Tranh chấp trong vụ án này được áp dụng có giá ngạch. Theo Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể án phí sơ thẩm là: 1.778.497.060 đồng = 36.000.000đồng + (978.497.060 đồng x 3%) = 29.354.911 đồng (làm tròn 29.355.000 đồng)) = 65.355.000 đồng.

Do các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Ngân hàng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 7.000.000 đồng. Do Ngân hàng A đã nộp số tiền trên, nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Agrabank.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 91 và khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 144, 147, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A .

2. Buộc ông Kim Anh D phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 22/5/2025 theo Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018 là **1.778.497.060 đồng**, trong đó số tiền gốc là 1.415.000.000 đồng; số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 363.497.060 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/5/2025 nếu ông Kim Anh D vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì ông D còn phải chịu tiền lãi suất quá hạn là 15,75%/ năm trên số tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 2800-LAV-201801603 ngày 21/12/2018.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Kim Anh D vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm tiền vay của hộ ông Kim Anh T1 đã thế chấp cho Ngân hàng A để thu hồi nợ, cụ thể tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 7D, tờ bản đồ số: 73, diện tích thực tế là 66,4 m^2, địa chỉ: Phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND thị xã Vĩnh Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 432065 ngày 22/10/2003, số vào sổ: 00172 QSDĐ/994/QĐ-UB đứng tên hộ ông Kim Anh T1 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà 04 tầng và các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất nằm trong giới hạn các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số: 20122018/HĐTC ngày 20/12/2018. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo nhưng chưa đủ để trả nợ thì ông Kim Anh D phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng A .

3. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Kim Anh D phải nộp số tiền 65.355.000đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.928.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0006261 ngày 21/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Kim Anh D phải chịu toàn bộ số tiền xem xét, thẩm định là 7.000.000đồng. Do Ngân hàng A đã nộp số tiền trên và đã chi phí xong nên ông D phải thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng A .

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng Ngân hàng A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Kimn Anh Dũng không thanh toán số tiền chi phí tố tụng thì ông D phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được miêm yết.

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.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Văn phòng.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Trang Nhung