TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚC THỌ, TP. HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 01/2025/DS - ST
Ngày: 09/01/2025.
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Học.

Ông Lê Xuân Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Hữu Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành huyện Phúc Thọ tham gia phiên toà: Bà Khuất Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2024/TLST- DS ngày 14/11/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2024/QĐST-DS ngày 26/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng thương mại cổ phần HD**; Địa chỉ trụ sở chính: phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Tổng Giám đốc; Đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Ngô Hoàng L - Giám đốc HD.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Ninh H - chuyên viên xử lý nợ, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn 13, xã S, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần HD, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền

của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP HD - PGD Tràng An ký Hợp đồng tín dụng số 21799/23MB/HĐTD ngày 28/11/2023 với bà Nguyễn Thị T và khế ước nhận nợ số 21799/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 29/11/2023, cụ thể: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Mua bất động sản; Thời hạn vay: 240 tháng, từ 30/11/2022 đến 29/11/2043.

Để bảo đảm cho khoản vay bà T đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 39; địa chỉ: Thôn Đông Hữu, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 686259, Số vào sổ cấp GCN: CS-BV 11285 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2022. Cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2023 cho bà Nguyễn Thị T, theo Hợp đồng thế chấp số quyền sử dụng đất số 24351/23MB/HĐBĐ, số công chứng 06409.2023/CCHH//HĐTC, quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng bà Nguyễn Thị T đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP HD được tổng số tiền là 6.325.989 đồng (Trong đó, trả nợ gốc 6.250.006 đồng; trả nợ lãi trong hạn: 12.635 đồng; trả nợ lãi quá hạn: 63.348 đồng).

Kể từ ngày 25/01/2024 đến nay, bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng, ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo đề nghị bà Nguyễn Thị T thực hiện nghĩa vụ theo đúng Hợp đồng nhưng bà T không thực.

Dư nợ các khoản vay của bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng TMCP HD tạm tính đến ngày 06/12/2024, cụ thể:

+ Nợ gốc: 1.493.749.994 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: 163.963.172 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn: 13.250.485 đồng;

Tổng dư nợ: 1.670.963.651 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 21799/23MB/HĐTD ngày 28/11/2023 đã ký kết với Ngân hàng TMCP HD, kể từ ngày 07/12/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán T bộ khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP HD có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 39; địa chỉ: Thôn Đông Hữu, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 686259, Số vào sổ cấp GCN: CS-BV 11285 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị T để

thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP HD.T bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng TMCP HD sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản.

Trường hợp phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ thanh toán hết khoản nợ tại Ngân hàng TMCP HD thì bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết T bộ khoản nợ tại Ngân hàng TMCP HD.

- ***Về phía bị đơn bà Nguyễn Thị T***: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP HD, Tòa án đã báo bà Nguyễn Thị T đến Tòa án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng bà T không đến Tòa án làm việc. Tòa án cùng chính quyền địa phương, trưởng thôn trực tiếp đến nhà bà T tống đạt các văn bản tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án; Giấy báo; Quyết định thẩm định; 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; Giấy triệu tập đến phiên tòa; Quyết định hoãn phiên tòa cho bà T nhưng bà T đi làm vắng nhà, nên Tòa án đã tống đạt các văn bản của Tòa án cho ông Nguyễn Văn Tỵ (là bố đẻ bà T, hiện bà T sống cùng nhà với ông Tỵ) ông Tỵ nhận các văn bản của Tòa án giao và cam đoan giao ngay lại cho bà T, qua xác minh bà T đã nhận được các văn bản trên của Tòa án tống đạt. Tuy nhiên, bà T không đến Tòa án để giải quyết nên tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật 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. Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP HD. Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán trả cho HDBank. Tổng số tiền tính đến ngày 06/12/2024, cụ thể: Nợ gốc:1.493.749.994 đồng; Nợ lãi trong hạn:163.963.172 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13.250.485 đồng. Tổng dư nợ: 1.670.963.651 đồng. Kể từ ngày 07/12/2024 bà T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 21799/23MB/HĐTD ngày 28/11/2023 cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 39, diện tích 660m^2; địa chỉ: Thôn Đông Hữu, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 686259, Số vào sổ cấp GCN: CS-BV 11285 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà

Nội cấp ngày 24/6/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị T, theo Hợp đồng thế chấp số 24351/23MB/HĐBĐ ngày 11/12/2023.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP HD khởi kiện bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng là tranh chấp dân sự về theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP HD khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp Hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị T cư trú tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

1.3. Bị đơn bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 28/11/2023 bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng tín dụng số 21799/23MB/HĐTD ngày 28/11/2023 và khế ước nhận nợ số 21799/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 29/11/2023 với Ngân hàng TMCP HD, cụ thể: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Mua bất động sản; Thời hạn vay: 240 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền 6.325.989 đồng (*Trong đó, trả nợ gốc 6.250.006 đồng; trả nợ lãi trong hạn: 12.635 đồng; trả nợ lãi quá hạn: 63.348 đồng*). Từ ngày 25/01/2024 đến nay bị đơn đã vi phạm không thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng vẫn vi phạm.

Tính đến ngày 06/12/2024 bà T còn nợ Ngân hàng TMCP HD số tiền là 1.670.963.651 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 1.493.749.994 đồng; Nợ lãi trong hạn:163.963.172 đồng; Nợ lãi quá hạn 13.250.485 đồng.

Xét thấy Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP HD với bà Nguyễn Thị T là hoàn T tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi suất trong hạn, quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên xác định là hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia. Do bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ

nên Ngân hàng khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán T bộ khoản tiền nợ gốc còn lại, tiền nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn cho nguyên đơn tính đến ngày 06/12/2024 theo số liệu nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng bà Nguyễn Thị T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 39, diện tích 660m^2; địa chỉ: Thôn Đông Hữu, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 686259, Số vào sổ cấp GCN: CS-BV 11285 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị T. Việc thế chấp tài sản được lập thành hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: số 24351/23MB/HĐBĐ ngày 11/12/2023 do Văn phòng công chứng Hồng Hà, thành phố Hà Nội thực hiện. Việc thế chấp tài sản được đăng ký thế chấp theo qui định của pháp luật. Xét thấy hợp đồng thế chấp tài sản được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự; các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, trường hợp bà T không trả đầy đủ các khoản tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp mà đã ký kết với Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP HD có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại T bộ tài sản thể chấp để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết phần nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP HD.

[3]. Kể từ ngày 07/12/2024 bị đơn còn phải chịu lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 21799/23MB/HĐTD ngày 28/11/2023 và khế ước nhận nợ số 21799/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 29/11/2023 cho đến khi tất toán khoản vay.

[4]. Khi bà Nguyễn Thị T thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng TMCP HD phải trả lại cho chủ sử dụng đất các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp các bên đã ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp.

[5]. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng TMCP HD được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP HD số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 463, 466, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 26, 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP HD với bà Nguyễn Thị T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP HD số tiền còn nợ tính đến ngày 06/12/2024 của Hợp đồng tín dụng số 21799/23MB/HĐTD ngày 28/11/2023 số tiền là 1.670.963.651 đồng (*Một tỷ, sáu trăm bảy mươi triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, sáu trăm lăm mốt đồng*); trong đó số tiền nợ gốc là 1.493.749.994 đồng; Nợ lãi trong hạn là 163.963.172 đồng; Nợ lãi quá hạn là 13.250.485 đồng.

Kể từ ngày 07/12/2024 bà Nguyễn Thị T còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP HD với bà Nguyễn Thị T cho đến khi bà T thanh toán xong T bộ khoản nợ. 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 thanh 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 39, diện tích 660m^2; địa chỉ: Thôn Đông Hữu, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 686259, Số vào sổ cấp GCN: CS-BV 11285 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị T. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết phần nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP HD.

Khi bà Nguyễn Thị T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP HD phải có trách nhiệm trả bà Nguyễn Thị T các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản đã thế chấp được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp tài sản giữa hai bên.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 62.128.000 đồng *(Sáu mươi hai triệu,một trăm hai mươi tám nghìn đồng).*

Trả lại Ngân hàng TMCP HD số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.000.000 đồng *(Hai mươi chín triệu đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013336 ngày 14/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP HD có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp 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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 TP Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trần Duy Hưng