

Bản án số: 69/2025/DS-ST
Ngày 29 - 9 - 2025
V/v: “Tranh chấp về hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Phước.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Bạch Linh.
- Ông Nguyễn Văn Thế.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Nhựt Hồ, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7- Đồng Tháp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 275/2024/DS-ST ngày 04/11/2024, về việc: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 197/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Đ; địa chỉ: Số , đường N, phường C, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Chị Huỳnh Thị Mỹ D, sinh năm 1992; chức vụ: Chuyên viên tổ tụng Ngân hàng Đ. Vắng mặt có đơn

- Anh Lê T Đ, sinh năm 1978; chức vụ: Phó Giám đốc quản lý khu vực Tây Nam Bộ. Có mặt

Cùng địa chỉ: Số , đường T, phường Ninh K, thành phố C.

2. **Bị đơn:**

2.1. Anh Bùi Mạnh T, sinh năm 1986. Có mặt

2.2. Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1987. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số A, khóm , thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ mới: Số A, ấp , xã H, tỉnh Đồng Tháp).

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

Chị Bùi Thị Mỹ D, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ , khóm , phường , thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ mới: Số 462, khóm H, phường C, tỉnh Đồng Tháp).
Vắng mặt có đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ trình bày: Anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N cùng Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đ đã ký kết Hợp đồng hạn mức cho vay số 3010/2021/HĐHM/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 (Hợp đồng tín dụng) cùng khế ước nhận nợ, như sau: Hợp đồng hạn mức cho vay số 3010/2021/HĐHM/PVB - CN.ĐT ngày 22 tháng 10 năm 2021, hạn mức cho vay 1.000.000.000 đồng; thời gian cho vay 36 tháng (Khế ước nhận nợ 09 tháng), số tiền đã giải ngân là 1.000.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán hoa kiểng. Phương thức trả nợ gốc là trả cuối kỳ; lãi kỳ hạn trả nợ lãi được trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng; kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/08/2022. Lãi suất từ ngày 27/07/2022 đến ngày 26/10/2022 lãi suất bằng 11,6%/năm; từ ngày 27/10/2022 đến hết thời hạn vay lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng một lần. Trong đó, lãi suất cơ sở là lãi suất cơ sở ngắn hạn được Ngân hàng niêm yết trong từng thời kỳ. Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022; hạn mức thẻ tín dụng 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); thời hạn thẻ 36 tháng; dư nợ tại thời điểm ngày 25/06/2024 là 55.969.391 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, chị Bùi Thị Mỹ D đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22 tháng 10 năm 2021 và hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số HĐSD01-3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08 tháng 11 năm 2021, cụ thể như sau: Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 24, diện tích 200m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất lâu dài và thửa đất số 450, tờ bản đồ số 24, diện tích 126,4 m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 15/10/2043; địa chỉ thửa đất phường, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm H, phường C, tỉnh Đồng Tháp), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 13/07/2021 cho chị Bùi Thị Mỹ D đứng tên. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp ngày 22/10/2021.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng tín dụng. Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đồng Tháp đã gửi thông báo, công văn và làm việc trực tiếp yêu cầu anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng Đ xử

lý theo đúng quy định nhưng không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Đến nay, anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N đã trả cho Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đồng Tháp số tiền đóng lãi 79.936.293 đồng; dư nợ tạm tính đến ngày 25/06/2024, của khoản vay anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N như sau:

Hợp đồng hạn mức cho vay số 3010/2021/HĐHM/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021, nợ gốc số tiền 1.000.000 đồng; nợ lãi số tiền 249.059.967 đồng, tổng cộng 1.249.059.967 đồng. Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022, hạn mức 50.000.000 đồng, thời hạn thẻ 36 tháng, dư nợ 55.969.391 đồng. Tổng dư nợ còn lại phải thanh toán là: Tổng nợ gốc số tiền 1.000.000.000 đồng, tổng nợ lãi số tiền 249.059.967 đồng, dư nợ thẻ 55.969.391 đồng, tổng cộng số tiền 1.305.029.358 đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm lẻ năm triệu không trăm hai mươi chín nghìn ba trăm năm mươi tám đồng). Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng Đ khởi kiện yêu cầu anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N giải quyết:

Buộc anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N thanh toán cho Ngân hàng Đ tổng số tiền 1.305.029.358 đồng (Trong đó bao gồm: Số tiền 1.000.000.000 đồng nợ gốc, 249.059.967 đồng nợ lãi và 55.969.391 đồng nợ thẻ tín dụng, lam tính đến ngày 25/06/2024.

Anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N phải tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức cho vay số 3010/2021/HĐHM/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021, khế ước nhận nợ và Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022 cho đến khi anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Đ sẽ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là tài sản hợp pháp của chị Bùi Thị Mỹ D đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số HĐSD01- 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08/11/2021 để đảm bảo khoản vay của anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N đối với Ngân hàng Đ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Đ.

- Bị đơn anh Bùi Mạnh T trình bày: Anh Bùi Mạnh T đồng ý với khoản tiền gốc đã vay của Ngân hàng Đ. Tuy nhiên không đồng ý với khoản tiền lãi mà Ngân hàng yêu cầu, đề nghị giảm lãi.

- Chị Nguyễn Thị Huỳnh N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Mỹ D vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến: Đối với số tiền mà anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N đang nợ Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đồng Tháp thì chị Bùi Thị Mỹ D có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay cho em ruột là anh Bùi Mạnh T và em dâu là chị Nguyễn Thị Huỳnh N. Chị Bùi Thị Mỹ D xác định không có tranh chấp với Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đồng Tháp cũng như không có yêu cầu định giá nhà, đất. Trong trường hợp anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì chị Bùi Thị Mỹ D đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt xử lý theo quy định.

- Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

+ Việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ và tiến hành thủ tục đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: Đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ, anh Bùi Mạnh T, chị Bùi Thị Mỹ D chấp hành đúng quy định của pháp luật. Riêng chị Nguyễn Thị Huỳnh N vắng mặt là chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 319, Điều 323 của Bộ luật Dân sự; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N, có địa chỉ tại xã H, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ cũ: Khóm, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp) nên Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Huỳnh N vắng mặt không lý do, còn chị Bùi Thị Mỹ D, chị Huỳnh Thị Mỹ D có đơn xin vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Bùi

Thị Mỹ D, chị Huỳnh Thị Mỹ D đã có đơn xin vắng mặt, còn chị Nguyễn Thị Huỳnh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do, việc vắng mặt không làm ảnh hưởng đến quá trình xét xử. Căn cứ vào quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3]. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ là anh Lê T Đ yêu cầu anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N liên đới trả tiền vay còn nợ vốn 1.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 249.059.967 đồng (Lãi trong hạn 11.888.065 đồng, lãi quá hạn 235.787.671 đồng, lãi chậm trả 1.384.231 đồng), tổng cộng vốn, lãi là 1.249.059.967 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Hợp đồng hạn mức cho vay số 3010/2021/HĐHM/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021, khế ước nhận nợ ngày 22/10/2021 cho đến khi anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N thanh toán xong các khoản nợ; yêu cầu anh Bùi Mạnh T trả tiền vay còn nợ vốn 35.335.518 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 20.633.873 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 55.969.391 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022 cho đến khi anh Bùi Mạnh T thanh toán xong các khoản nợ; rút yêu cầu chị Nguyễn Thị Huỳnh N liên đới trả tiền vay còn nợ vốn 35.335.518 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 20.633.873 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 55.969.391 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên và lãi phát sinh theo hợp đồng thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo của chị Bùi Thị Mỹ D đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số HĐSD01-3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08/11/2021 để đảm bảo khoản vay của anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N đối với Ngân hàng Đ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Đ. Tại phiên tòa, anh Bùi Mạnh T cho rằng từ khi vay đến nay không có trả vốn vay, có đóng lãi được số tiền 79.936.293 đồng, nay Ngân hàng khởi kiện đồng ý trả lại tiền vay còn nợ vốn, lãi trong hạn, lãi chậm trả cho Ngân hàng, còn lãi phạt không đồng ý, đề nghị xem xét.

[4]. Xét hợp đồng tín dụng số 3010/2021/HĐHM/PVB-CN.ĐT ngày 22/10/2021, kèm theo khế ước nhận nợ ngày 22/10/2021, anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N là người ký tên vay và đã ký nhận đủ số tiền vay 1.000.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 116, Điều 117,

Điều 119 của Bộ luật Dân sự và phù hợp với Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng là phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân và quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N đã thanh toán được số tiền lãi 79.936.293 đồng, không trả vốn và lãi tiếp theo cho Ngân hàng là vi phạm Điều 3 của Hợp đồng hạn mức cho vay. Do đó, đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ yêu cầu anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh trả tiền vay còn nợ vốn 1.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 249.059.967 đồng, tổng số tiền 1.249.059.967 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022 cho đến khi anh Bùi Mạnh T là người ký tên vay và đã ký nhận đủ số tiền vay 50.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự và phù hợp với Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng là phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân và quá trình thực hiện Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng thì anh Bùi Mạnh T không trả vốn và lãi tiếp theo cho Ngân hàng là vi phạm Điều 5 của Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng. Do đó, đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ yêu cầu anh Bùi Mạnh T trả tiền vay còn nợ vốn 35.335.518 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 20.633.873 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 55.969.391 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số HĐSD01-3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08/11/2021 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (Nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVII) giữa Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đồng Tháp với chị Bùi Thị Mỹ D, đã ký kết, có đăng ký giao dịch bảo đảm để Thi hành án, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số HĐSD01-3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08/11/2021 thì đã thế chấp các tài sản gồm: Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 24, diện tích 200m² và thửa đất số 450, tờ bản đồ số 24, diện tích 126,4 m², được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 13/07/2021 cho chị Bùi Thị Mỹ D đứng tên, đất tọa lạc tại phường, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm H, phường C, tỉnh Đồng Tháp) là phù hợp quy định tại Điều 317, Điều 319, Điều 323 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi Hợp

đồng thế chấp số HDSĐ01- 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08/11/2021 giữa Ngân hàng Đ với chị Bùi Thị Mỹ D có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành để đảm bảo Thi hành án thu hồi nợ cho Ngân hàng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/08/2025, trên phần đất thế chấp là quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên có một căn nhà cấp 4 của chị Bùi Thị Mỹ D xây dựng năm 2015 và một hàng rào xung quanh đất trụ bê tông, gạch ống, chiều cao 2m. Nhà và đất do chị Bùi Thị Mỹ D đang quản lý sử dụng, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 quy định: “...a) Bên được đảm bảo không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các văn kiện tín dụng, bao gồm cả trường hợp bên được bảo đảm phải trả nợ trước hạn cho Ngân hàng theo quy định trong văn kiện tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ trước hạn. b. Bên được bảo đảm hoặc thế chấp vi phạm bất kỳ cam kết, nghĩa vụ nào.....2. Việc xử lý theo khoản 1 Điều này được hiểu là Ngân hàng tự xử lý hoặc yêu cầu Cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật....”. Do đó, trường hợp anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo những nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22 tháng 10 năm 2021 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số HDSĐ01- 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08/11/2021 để thu hồi nợ.

[7]. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ rút yêu cầu chị Nguyễn Thị Huỳnh N liên đới trả tiền vay còn nợ vốn 35.335.518 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 20.633.873 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 55.969.391 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ nên Hội đồng xét xử đình chỉ không xem xét.

[8]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ đã nộp tạm ứng 1.000.000 đồng đã nộp và chi xong. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ cho rằng bên nào thua kiện thì nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ nên buộc anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng số tiền 1.000.000 đồng.

[9]. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

- Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ nên anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 và 273, Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 319, Điều 323 của Bộ luật Dân sự; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ yêu cầu chị Nguyễn Thị Huỳnh N liên đới trả tiền vay còn nợ vốn 35.335.518 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 20.633.873 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 55.969.391 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022 cho đến khi thanh toán xong.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ yêu cầu anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N liên đới trả tiền còn nợ vốn 1.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 249.059.967 đồng (Lãi trong hạn 11.888.065 đồng, lãi quá hạn 235.787.671 đồng, lãi chậm trả 1.384.231 đồng), tổng số tiền 1.249.059.967 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Hợp đồng hạn mức cho vay số 3010/2021/HĐHM/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021, khế ước nhận nợ ngày 22/10/2021.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ yêu cầu anh Bùi Mạnh T trả tiền vay còn nợ vốn 35.335.518 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 20.633.873 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 55.969.391 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022.

Buộc anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N liên đới trả cho Ngân hàng Đ tiền vay còn nợ vốn 1.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 249.059.967 đồng (Lãi trong hạn 11.888.065 đồng, lãi quá hạn 235.787.671 đồng, lãi chậm trả 1.384.231 đồng), tổng số tiền 1.249.059.967 đồng (Một tỉ, hai trăm bốn mươi chín triệu, không trăm năm mươi chín nghìn đồng, chín trăm sáu mươi bảy đồng).

Số tiền trên sẽ được tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Hợp đồng hạn mức cho vay số 3010/2021/HĐHM/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 và khế ước nhận nợ ngày 22/10/2021 giữa Ngân hàng Đ với anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N cho đến khi thanh toán xong.

Buộc anh Bùi Mạnh T trả cho Ngân hàng Đ tiền vay còn nợ vốn 35.335.518 đồng, lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 20.633.873 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 55.969.391 đồng (Năm mươi lăm triệu, chín trăm sáu mươi chín nghìn đồng, ba trăm chín mươi một đồng).

Số tiền trên sẽ được tiếp tục tính lãi lãi phát sinh từ ngày 26/06/2024 theo Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng số 2308/2022/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 17/08/2022 giữa Ngân hàng Đ với anh Bùi Mạnh T cho đến khi thanh toán xong.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22 tháng 10 năm 2021 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số HĐSD01- 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa Ngân hàng Đ với chị Bùi Thị Mỹ D là hợp pháp.

Trường hợp anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đảm bảo cho số tiền vay (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 22/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp số HĐSD01- 3010/2021/HĐBĐ/PVB - CN.ĐT ngày 08/11/2021) để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Đ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì Ngân hàng Đ phải trả lại cho bên thế chấp.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N trả cho Ngân hàng Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Bùi Mạnh T, chị Nguyễn Thị Huỳnh N phải nộp 49.772.000 đồng (Bốn mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Bùi Mạnh T nộp 2.798.000 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng Đ được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp 25.876.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) theo lai thu số 0014173 ngày 04 tháng 11 năm 2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Phòng Thi hành án khu vực 7).

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 thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ là anh Lê T Đ, anh Bùi Mạnh T có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng Chị Huỳnh Thị Mỹ D, chị Nguyễn Thị

Huỳnh N, chị Bùi Thị Mỹ D vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh, khu vực 7;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- THA dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ. (H)

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

Trần Hữu Phước