TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 – ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 117/2025/DS-ST
Ngày 08-9-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Thanh Dung

Bà Nguyễn Thị Kim Cúc

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng (cơ sở 2 tại Núi Thành) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2025/TLST-DS ngày 12-3-2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quân đội (MB). Địa chỉ trụ sở: Số 18 Lê Văn Lương, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung Thái, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản –Ngân hàng TMCP Quân đội. Địa chỉ: Số 03 Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh Dũng, chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Mạc Đức Thuỷ, chức vụ: Giám đốc Công ty MBAMC Chi nhánh Miền Trung Tây Nguyên.

Ông Mạc Đức Thuỷ ủy quyền cho ông Huỳnh Lê Thanh Hưng, chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, số 174 Lê Đình Lý, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng (văn bản ủy quyền lập ngày 07/5/2025); ông Hưng có mặt.

Bị đơn: Ông Hồ Viết D, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn Mỹ B, xã Núi Th, thành phố Đà N (địa chỉ cũ tại Thôn Mỹ B, xã Tam H, huyện Núi Th, tỉnh Quảng N); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Hồ Viết D (Bên vay đồng thời là Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Quân Đội Chi nhánh Quảng Nam (Bên cho vay - MB Quảng Nam) đã cùng ký kết Hợp đồng tín dụng cùng các Khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay sản phẩm nhà đất, nhà DA số 0001.23.331.6485671.TD ngày 28/02/2023; Số khế ước LD2306018 671; Mục đích vay: Vay mua bất động sản; Ngày nhận nợ 28/02/2023; Lãi suất theo qui định từng thời kỳ; Ngày đến hạn 02/03/2043; Số tiền phát vay 1.023.000.000 đồng. Tổng số tiền giải ngân: 1.023.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Thôn An Trân, xã Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 024436, số vào sổ cấp GCN: CS 00010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 08/12/2017, cập nhật thay đổi ngày 24/02/2023 đứng tên ông Hồ Viết D.

Việc thế chấp đã được ông Hồ Viết D và MB Quảng Nam ký Hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số: 108769.23.331.6485671.BĐ ngày 28/02/2023. Hợp đồng thế chấp được công chứng và tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Sau khi vay vốn, ông Hồ Viết D đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên. Trong thời gian vay vốn, ông Hồ Viết D chỉ mới trả được 72.457.288 đồng nợ gốc và một phần nợ lãi. Kể từ ngày 25/7/2024 ông Hồ Viết D đã không thực hiện việc trả nợ đúng theo kỳ hạn cho MB và MB Quảng Nam đã chuyển toàn bộ khoản vay thành khoản quá hạn. Tạm tính đến ngày 08/9/2025, dư nợ của ông Hồ Viết D tại MB Quảng Nam theo Hợp đồng cho vay nói trên như sau: Nợ gốc: 950.542.712 đồng; Nợ lãi: 120.861.604 đồng; Tổng cộng: 1.071.404.316 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông Hồ Viết D để yêu cầu trả nợ nhưng bên vay không thực hiện và cố tình chây ì không hợp tác. MBAMC đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng theo đúng quy định.

Như vậy, Bên vay, bên bảo đảm đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với MB.

Nay Ngân hàng TMCP Quân Đội đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết:

Buộc bên vay là ông Hồ Viết D thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng cùng các Khế ước nhận nợ đính kèm đã ký giữa hai bên với số tiền tính đến hết ngày 08/9/2025 là 1.071.404.316 đồng. Trong đó: Dư nợ gốc là 950.542.712 đồng, dư nợ lãi là: 120.861.604 đồng. Buộc Bên vay là ông Hồ Viết D phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội số tiền nợ lãi, tiền phạt phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận quy định tại các Hợp đồng tín dụng cùng các Khế ước nhận nợ đính kèm đã ký kể từ ngày 09/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho MB, thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quân Đội có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Thôn An Trân, xã Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 024436, số vào sổ cấp GCN: CS 00010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 08/12/2017, cập nhật thay đổi ngày 24/02/2023 đứng tên ông Hồ Viết D để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Viết D không đến Toà án, không có ý kiến trình bày.

* Tại phiên toà, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa là đúng pháp luật. Bị đơn ông D được Tòa án tống đạt thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng không chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; các Điều 99, 100, 102, 103, 107 Luật các Tổ chức tín dụng, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân đội đối với bị đơn ông Hồ Viết D. Buộc bị đơn ông Hồ Viết D có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tính đến hết ngày 08-9-2025 cho Ngân hàng TMCP Quân đội tổng số tiền 1.071.404.316 (một tỷ, không trăm bảy mốt triệu, bốn trăm lẻ bốn nghìn, ba trăm mười sáu) đồng. Trong đó: nợ gốc 950.542.712 đồng, nợ lãi 120.861.604 đồng và buộc ông Hồ Viết D phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 09-9-2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay sản phẩm nhà đất, nhà DA số 0001.23.331.6485671.TD ngày 28/02/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp ông Hồ Viết D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Quân đội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số: 108769.23.331.6485671.BĐ ngày 28/02/2023 để thu hồi nợ, gồm: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17, diện tích 255,5m^2, địa chỉ: Thôn An Trân, xã Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 024436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 18 tháng 12 năm 2017, đã được điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông Hồ Viết D.

Buộc bị đơn ông D phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện đối với ông Hồ Viết D về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi vay theo hợp đồng tín dụng, trường hợp không trả được nợ vay thì xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Căn cứ các Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng.

Quan hệ pháp luật có tranh chấp phải giải quyết: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản"*.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Giữa Ngân hàng TMCP Quân đội và ông Hồ Viết D đã ký kết Hợp đồng cho vay sản phẩm nhà đất, nhà DA số 0001.23.331.6485671.TD ngày 28/02/2023 trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo về hình thức, nội dung, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại các Điều 117, 398, 401 và 463 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, có đủ cơ sở để xác định ông Hồ Viết D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Quân đội. Tính đến ngày 08-9-2025, ông D còn nợ Ngân hàng TMCP Quân đội tổng số tiền 1.071.404.316 đồng. Trong đó: nợ gốc 950.542.712 đồng, nợ lãi 120.861.604 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 100, 102, 103, 107 Luật các Tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân đội; buộc bị đơn ông Hồ Viết D có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay nêu trên và tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 09-9-2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay sản phẩm nhà đất, nhà DA số 0001.23.331.6485671.TD ngày 28/02/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Để đảm bảo cho các khoản vay tín dụng trên, ông D đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17, diện tích 255,5m^2, địa chỉ: Thôn An Trân, xã Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 024436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 18 tháng 12 năm 2017, đã được điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông Hồ Viết D, theo

Hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số: 108769.23.331.6485671.BĐ ngày 28/02/2023.

Xét các Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo về hình thức, nội dung, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Quân đội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số: 108769.23.331.6485671.BĐ ngày 28/02/2023 để thu hồi nợ, gồm: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17, diện tích 255,5m^2, địa chỉ: Thôn An Trân, xã Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 024436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 18 tháng 12 năm 2017, đã được điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông Hồ Viết D.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân đội được chấp nhận. Vì vậy, buộc bị đơn ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 5.000.000 đồng. Xét thấy, đây là số tiền cần thiết và hợp lý phải chi trả cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ căn cứ vào quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần buộc ông D phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng nêu trên là 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 100, 102, 103, 107 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ 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 TMCP Quân đội đối với bị đơn ông Hồ Viết D, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

2. Buộc bị đơn ông Hồ Viết D có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tính đến hết ngày 08-9-2025 cho Ngân hàng TMCP Quân đội tổng số tiền 1.071.404.316 (một tỷ, không trăm bảy mốt triệu, bốn trăm lẻ bốn nghìn, ba trăm mười sáu) đồng. Trong đó: nợ gốc 950.542.712 đồng, nợ lãi 120.861.604 đồng và buộc ông Hồ Viết D phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 09-9-2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay sản phẩm nhà đất, nhà DA số 0001.23.331.6485671.TD ngày 28/02/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp ông Hồ Viết D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Quân đội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số: 108769.23.331.6485671.BĐ ngày 28/02/2023 để thu hồi nợ, gồm: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17, diện tích 255,5m^2, địa chỉ: Thôn An Trân, xã Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 024436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 18 tháng 12 năm 2017, đã được điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông Hồ Viết D.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Hồ Viết D phải chịu 44.142.000 (bốn mươi bốn triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quân đội số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.005.869 (hai mươi mốt triệu, không trăm lẻ năm nghìn, tám trăm chín sáu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007090 ngày 12-3-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hồ Viết D trả lại cho Ngân hàng TMCP Quân đội số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:
- Các đương sự;
- TAND TP Đà Nẵng;
- VKSND Khu vực 5 - ĐN;
- Phòng THADS khu vực 5 - ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Ngô Văn Khôi