

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **29/2025/KDTM - ST**

Ngày 04-6-2025

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Nguyễn Hữu Tin.

+ Bà Trần Thị Kim Thanh.

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Ngọc Luông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2025/TLST-KDTM ngày 20/01/2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST – KDTM ngày 16/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Tháp BIDV, Số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Ngọc Lâm; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Lại; Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch 562 Phan Chu Trinh - Ngân hàng TMCP Đ. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Bích H, sinh năm 1973; trú tại: khối phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Q. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1973; trú tại: khối phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Q. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam đã cho bà Trần Thị Bích H vay vốn theo các hợp đồng tín dụng số 01/2022/4117317/HĐTD ngày 07/10/2022 với số tiền cấp hạn mức 400.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng và Hợp đồng tín dụng số 01/2023/4117317/HĐTD ngày 01/11/2023 với số tiền

cấp tín dụng 200.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; lãi suất vay trong hạn là 8,5%, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Theo nội dung trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân cho khách hàng với tổng số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

Tài sản bảo đảm cho các Hợp đồng tín dụng nêu trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 10c tại khối phố B, phường H, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 093753 do Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ cấp ngày 09/12/2009 cho bà Trần Thị Bích H và ông Nguyễn Thanh H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trần Thị Bích H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Trần Thị Bích H phải trả khoản tiền nợ vay tạm tính đến hết ngày 03/6/2025 với tổng số tiền là 444.393.402 đồng; trong đó: nợ gốc 393.022.864 đồng, nợ lãi 35.576.637 đồng; Lãi phạt quá hạn: 15.793.901 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/6/2025 theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp bà Trần Thị Bích H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Bị đơn bà Trần Thị Bích H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa, 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 tòa, 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 được Tòa án tổng đạt thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên Tòa 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 463, Điều 466, Điều 468 BLDS; các Điều 100, 102, 103, 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc buộc bà Trần Thị Bích H và ông Nguyễn Thanh H trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Quảng Nam tính đến ngày 03/6/2025 với tổng số tiền 444.393.402 đồng; trong đó: nợ gốc 393.022.864 đồng, nợ lãi 35.576.637 đồng; Lãi phạt quá hạn: 15.793.901 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/6/2025 theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bà Trần Thị Bích H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của 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:

[1.1] Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện đối với bà Trần Thị Bích H về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi vay theo hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, 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 thành phố Tam Kỳ.

[1.2] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn bà Trần Thị Bích H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H nhưng bà H và ông H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam và bà Trần Thị Bích H đã ký kết HĐTD số 01/2022/4117317/HĐTD ngày 07/10/2022 và HĐTD số 01/2023/4117317 HĐTD ngày 01/11/2023 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 của Bộ luật dân sự năm 2015. Theo hợp đồng tín dụng thì nguyên đơn đã cho bà Trần Thị Bích H vay tổng số tiền gốc 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*), mục đích vay để kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay của HĐTD số 01/2022/4117317/HĐTD ngày 07/10/2022; thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay của HĐTD số 01/2023/4117317/HĐTD ngày 01/11/2023.

Để đảm bảo cho khoản vay bà Trần Thị Bích H đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 10c tại khối phố Bàn Thạch, phường Hòa Hương, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 093753 do Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Bích H. Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp tài sản, bà H, ông H thống nhất với các điều khoản của hợp đồng. Cụ thể, trường hợp bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ (BL 46). Hợp đồng thế chấp được ký kết là trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và Hợp đồng thế chấp này được Công chứng và đăng ký thế chấp đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực.

Sau khi ký kết các hợp đồng với Ngân hàng, bà Trần Thị Bích H đã không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng dẫn đến nợ quá hạn. Sau khi phát sinh nợ quá hạn mặc dù Ngân hàng đã thực hiện nhiều biện pháp để thu hồi nợ nhưng bà H vẫn không thanh toán cho Ngân hàng.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, có đủ cơ sở xác định bà Trần Thị Bích H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Quảng Nam.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2025 thể hiện: Diện tích đất 96,2m² thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 10c tại khối phố Bàn Thạch, phường Hòa Hương, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 093753 do Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ cấp ngày 09/12/2009 cho

ông Nguyễn Thnah Hiếu và bà Trần Thị Bích H. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn. Do bà H, ông H không có mặt khi Hội đồng tiến hành xem xét, thẩm định nên không xem xét được bên trong căn nhà. Theo trình bày của đại diện nguyên đơn, tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét, thẩm định không có gì thay đổi so với tại thời điểm thế chấp.

Căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 102, Điều 103 và Điều 107 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ; buộc bị đơn bà Trần Thị Bích H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H phải có nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tạm tính đến hết ngày 03/6/2025 cho Ngân hàng TMCP Đ theo HĐTD số 01/2022/4117317/HĐTD ngày 07/10/2022 và HĐTD số 01/2023/4117317 HĐTD ngày 01/11/2023 với tổng số tiền là 444.393.402 đồng; trong đó: nợ gốc 393.022.864 đồng, nợ lãi 35.576.637 đồng; Lãi phạt quá hạn: 15.793.901 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/6/2025 theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp bà Trần Thị Bích H, ông Nguyễn Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3]. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp là 1.100.000đ (*Một triệu một trăm nghìn đồng*) bà Trần Thị Bích H, ông Nguyễn Thanh H phải chịu. Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Quảng Nam đã tạm nộp, do đó bà Trần Thị Bích H, ông Nguyễn Thanh H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Quảng Nam.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Bích H và ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 21.776.000đ (*Hai mươi một triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 102, Điều 103 và Điều 107 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024.

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 Đ đối với bị đơn bà Trần Thị Bích H, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Buộc bị đơn bà Trần Thị Bích H và ông Nguyễn Thanh H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ với tổng số tiền 444.393.402 đồng; trong đó: nợ gốc 393.022.864 đồng, nợ lãi 35.576.637 đồng; lãi phạt quá hạn: 15.793.901 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/6/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2022/4117317/HĐTD ngày 07/10/2022 và Hợp đồng tín dụng số 01/2023/4117317/HĐTD ngày 01/11/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bà Trần Thị Bích H, ông Nguyễn Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 10c tại khối phố Bàn Thạch, phường Hòa Hương, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 093753 do Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Bích H để thu hồi nợ.

[2]. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Bích H và ông Nguyễn Thanh H phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 1.100.000đ (*Một triệu một trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Trần Thị Bích H, ông Nguyễn Thanh H không thanh toán số tiền chi phí tố tụng nêu trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

[3]. Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 21.776.000đ (*Hai mươi một triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*) bà Trần Thị Bích H và ông Nguyễn Thanh H phải chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.400.000 đồng (*Mười triệu bốn trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001769 ngày 20-01-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

[4]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (*Ngày 04-6-2025*). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng 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 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:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND Tp.Tam Kỳ;
- Chi cục THADS Tp.Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

