

**TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. L
THÀNH PHỐ Đ**

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

Bản án số 40/2025/DS-ST
Ngày 09.5.2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN L, THÀNH PHỐ Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Mỹ Hạnh
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Việt Công Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đ tham gia phiên tòa:
Ông Võ Quang Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 206/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (N1); Trụ sở: 25 Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Đức Nhật H1 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ miền Bắc - Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1; địa chỉ: 104 Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đ (Theo Giấy ủy quyền số 367/2024/UQ- HĐQT.N1 ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc thực hiện các công việc liên quan đến việc tham gia tố tụng tại Tòa án và thi hành án; Giấy ủy quyền số 5035/2024/UQ-BĐH.N1 ngày 24 tháng 7 năm 2024), (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Nhật Q2 - Sinh năm 1957 và bà Lê Thị N2 - sinh năm 1965; nơi cư trú: K82/H15/37 N3, phường H2, quận L, thành phố Đ, (*Đều vắng mặt, không có lý do*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 08 tháng 8 năm 2024 và tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 13 tháng 11 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (- Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (viết tắt là Ngân hàng Q1)) trình bày:*

Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Đ có ký kết Hợp đồng cho vay số 51/22/HĐCV - 9356 ngày 26 tháng 4 năm 2022 với ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2. Theo hợp đồng, ông Q2 và bà N2 vay của Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*); mục đích vay: Mua bất động sản tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 19 tại Lô 17, khu B2 - 39, Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường H3, quận N4, thành phố Đ; thời hạn vay: 12 tháng. Ngân hàng đã giải ngân vốn vay và ông Q2, bà N2 đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/51/22/HĐCV-9356 ngày 26 tháng 4 năm 2022.

Để đảm bảo khoản vay, ông Q2 và bà N2 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 121, địa chỉ: K82/H15/37 N3, phường H2, quận L, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC946090 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Đ cấp ngày 07 tháng 3 năm 2022 đứng tên ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 51/22/HĐTC-9356 ngày 26 tháng 4 năm 2022. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai tại quận L.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q2 và bà N2 chỉ trả cho Ngân hàng được 120.608.531 đồng (*Một trăm hai mươi triệu sáu trăm lẻ tám ngàn năm trăm ba mươi mốt đồng*) nợ lãi. Ông Q2 và bà N2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng ông bà không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, dẫn đến khoản vay của ông bà phát sinh nợ quá hạn nhóm 5. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q2 và bà N2 trả số tiền nợ 2.103.657.992 đồng (*Hai tỷ một trăm lẻ ba triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn chín trăm chín mươi hai đồng*) tính đến ngày 19 tháng 7 năm 2024, trong đó nợ gốc 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 104.784.755, lãi quá hạn 484.366.441 đồng và lãi chậm trả 14.506.796 đồng; đồng thời phải trả nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại Hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ kể từ ngày 20 tháng 7 năm 2024 cho đến khi ông bà hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho ngân hàng. Trường hợp, ông bà không trả được

nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì đề nghị Tòa án tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Q2 và bà N2 trả cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày xét xử (- Ngày 09 tháng 5 năm 2025), bao gồm: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng, lãi trong hạn 104.784.754 đồng, lãi quá hạn 801.523.973 đồng và lãi chậm trả 22.946.986 đồng, tổng cộng là 2.429.255.713 đồng (*Hai tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn bảy trăm mười ba đồng*). Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo đơn khởi kiện.

* Tại Đơn trình báo ngày 03 tháng 11 năm 2024, bị đơn - ông Lê Nhật Q2 trình bày: Con ông là Lê Bá Khánh T chơi chứng khoán thu lỗ nên mượn sổ hồng của ông để vay tiền, có chở vợ chồng ông xuống Ngân hàng Q1 để ký sổ. Ông không nhận số tiền đó. Hai năm nay, con ông biệt tích và vợ ông cũng đã bỏ nhà đi. Ông đề nghị Tòa án truy tìm con và vợ ông để có trách nhiệm với số tiền để trả cho Ngân hàng Q1.

Tại phiên tòa, ông Q2 vắng mặt lần hai, không có lý do.

* Bị đơn - bà Lê Thị N2 không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án; không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Tại phiên tòa, bà N2 vắng mặt lần hai, không có lý do.

* *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L phát biểu:* Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70 và 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 299, 323, 463 và 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là 2.429.255.713 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q1, Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Lê Nhật Q2 xác nhận vợ chồng có ký và vay tiền của Ngân hàng Q1. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định:

Ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2 có vay của Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Đ số tiền 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 51/22/HĐCV - 9356 ngày 26 tháng 4 năm 2022; mục đích vay: Mua bất động sản; thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đến ngày 27 tháng 7 năm 2022 là 13%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức = lãi suất cơ sở + 5%/năm; kỳ hạn trả lãi vay 01 tháng, ngày trả lãi vay đầu tiên - ngày 25 tháng 5 năm 2022, các ngày trả lãi vay tiếp - ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ gốc vào ngày 27 tháng 4 năm 2023. Ngày 26 tháng 4 năm 2022, ông Q2 và bà N2 đã ký Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/51/22/HĐCV-9356 số tiền trên với Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Trưng Nữ Vương.

Hợp đồng tín dụng được kí kết theo sự tự nguyện của các bên và tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng đã ký giữa Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Đ và ông Lê Nhật Q2, bà Lê Thị N2 là hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch, xác định ông Q2 và bà N2 còn nợ của Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày xét xử (- Ngày 09 tháng 5 năm 2025) là 2.429.255.713 đồng; bao gồm: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng, lãi trong hạn 104.784.754 đồng, lãi quá hạn 801.523.973 đồng và lãi chậm trả 22.946.986 đồng.

Đến nay, mặc dù đã quá hạn thanh toán nhưng ông Q2 và bà N2 không trả được nợ cho Ngân hàng. Do ông Q2 và bà N2 vi phạm nghĩa vụ của bên vay tài sản về thời hạn thanh toán nợ được quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q1, buộc ông Q2 và bà N2 phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử (- Ngày 09 tháng 5 năm 2025) là 2.429.255.713 đồng, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

Lãi được tiếp tục tính từ ngày 10 tháng 5 năm 2025 theo mức lãi suất do Ngân hàng Q1 và ông Q2, bà N2 đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 51/22/HĐCV - 9356 ngày 26 tháng 4 năm 2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/51/22/HĐCV-9356 trên số tiền nợ chưa thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 51/22/HĐTC-9356 ngày 26 tháng 4 năm 2022 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng và được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự và Điều 95 Luật đất đai nên có giá trị pháp lý, phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp. Do vậy, trường hợp ông Q2 và bà N2 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì tài sản thế

chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 121, địa chỉ: K82/H15/37 N3, phường H2, quận L, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC946090 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Đ cấp ngày 07 tháng 3 năm 2022 đứng tên ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2, sẽ bị phát mãi để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng.

[3] Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 đồng x 2% (2.429.255.713 đồng - 2.000.000.000 đồng) = 80.585.114 đồng (*Tám mươi triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn một trăm mười bốn đồng*) theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Q2 hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2 phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 299, 323, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 95 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Q2 hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, các điều 235 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 đối với ông Lê Nhật Q2, bà Lê Thị N2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Xử: Buộc ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 số tiền nợ tính đến ngày xét xử (- Ngày 09 tháng 5 năm 2025) là 2.429.255.713 đồng (*Hai tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn bảy trăm mười ba đồng*), bao gồm: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng, lãi trong hạn 104.784.754 đồng, lãi quá hạn 801.523.973 đồng và lãi chậm trả 22.946.986 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận 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 bên phải thi hành án

phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì xử lý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 121, địa chỉ: K82/H15/37 N3, phường H2, quận L, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC946090 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Đ cấp ngày 07 tháng 3 năm 2022 đứng tên ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 51/22/HĐTC-9356 ngày 26 tháng 4 năm 2022 để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Q2, bà N2 thanh toán xong nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC946090 cho ông Q2, bà N2.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 80.585.114 đồng (*Tám mươi triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn một trăm mười bốn đồng*) ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2 phải chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 số tiền tạm ứng án phí 37.036.580 đồng (*Ba mươi bảy triệu không trăm ba mươi sáu ngàn năm trăm tám mươi đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0008947 ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận L.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) ông Lê Nhật Q2 và bà Lê Thị N2 phải chịu.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Đã chi xong*). Ông Q2 và bà N2 hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 số tiền 3.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. L;
- Chi cục THADS Q. L;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

