

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ T  
TỈNH Q**

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

Bản án số: 189/2020/DS-ST

Ngày: 29-12-2020

V/v: “*Tranh chấp  
hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH Q**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Huỳnh Lý

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Phạm Việt Chiến.

- Ông Nguyễn Hữu Tin.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Thu Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Q.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa:* ông Võ Văn Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại Phòng xét xử Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Q, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2020/QĐXXST - DS ngày 08 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội.

Địa chỉ: số 77 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Lê – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hồ Nguyên K, chức vụ: Chuyên viên QHKKH Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Q.

- Bị đơn: Phạm P, sinh năm 1971 và bà Lưu Thị Trâm N, sinh năm 1972.

Địa chỉ: khối phố 3 phường A, thành phố T, tỉnh Q.

Ông K có mặt, ông P và bà N có đơn xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 10 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/5/2018 Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – chi nhánh Q đã cho

ông Phạm P và bà Lưu Thị Trâm N vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 306/2018/HĐTDTĐH-CN/SHB.120500, cụ thể:

+ Mục đích vay vốn: bù đắp chi phí mua đất để ở.

+ Số tiền vay gốc 2.500.000.000 đồng; lãi suất hiện tại 13%/năm, phương thức trả nợ là trả gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng.

+ Tài sản bảo đảm của ông Phạm P và bà Lưu Thị Trâm N cho Hợp đồng vay vốn là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V726716 do UBND thị xã T cấp ngày 30/12/2003 thuộc sở hữu của bà Lưu Thị Trâm N và Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AK182384 do UBND tp T cấp ngày 20-8-2007 thuộc sở hữu của ông Phạm P và bà Lưu Thị Trâm N.

Tài sản thế chấp còn lại hiện nay là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V726716 do UBND thị xã T cấp ngày 30-12-2003 thuộc sở hữu của bà Lưu Thị Trâm N. Tài sản thế chấp ban đầu chỉ là quyền sử dụng đất nhưng trong quá trình thế chấp ông P, bà N đã xây dựng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất này. Trong quá trình vay vốn ông Phạm P và bà Lưu Thị Trâm N đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như thỏa thuận trong hợp đồng. Kể từ khi phát sinh nợ quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã tích cực dùng mọi biện pháp để thu hồi nợ vay nhưng đến nay ông P và bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Phạm P và bà Lưu Thị Trâm N phải trả cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội số nợ gốc và lãi còn lại là 2.228.953.869 đồng và lãi suất tiếp theo theo hợp đồng vay cho đến khi trả hết nợ. Trong trường hợp bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông P và bà N không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản hợp pháp của ông P và bà N đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Bị đơn ông Phạm P, bà Lưu Thị Trâm N trình bày: Chúng tôi đồng ý có ký hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – chi nhánh Q theo hợp đồng tín dụng số 306/2018/HĐTDTĐH-CN/SHB.120500 ngày 17/5/2018, số tiền vay, mục đích vay, lãi suất và tài sản thế chấp như đại diện ngân hàng. Trong quá trình vay vốn do kinh tế gia đình khó khăn nên không có tiền để trả nợ vay cho Ngân hàng. Chúng tôi thống nhất tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V726716 do UBND thị xã Tam Kỳ cấp ngày 30/12/2003 do bà Lưu Thị Trâm N đứng tên trong Giấy Chứng nhận thuộc thửa đất số 54 tờ bản đồ số 15, diện tích 118,62m<sup>2</sup>. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả toàn bộ khoản nợ trên và xử lý tài sản thế chấp chúng tôi đồng ý.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên 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 là đúng pháp luật; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đối với nguyên đơn, bị đơn là

đúng pháp luật. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội có đơn khởi kiện đối với ông Phạm P và bà Lưu Thị Trâm N, hiện trú tại: khối phố 3, phường A, thành phố T, tỉnh Q, lý do khởi kiện là bị đơn không trả khoản nợ đã vay của nguyên đơn. Vì vậy việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Q là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.2] Ông Phạm P và bà Lưu Thị Trâm N là bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội và ông Phạm P, bà Lưu Thị Trâm N thấy rằng: Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không ép buộc hoặc lừa dối, tại hợp đồng tín dụng số 306/2018/HĐTĐTDH-CN/SHB.120500 ngày 17-5-2018 có thể hiện rõ Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội cho ông P, bà N vay số tiền gốc 2.500.000.000đồng, lãi suất 13%/năm, mục đích vay: bù đắp chi phí mua đất để ở, thời hạn vay là 300 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là 18-5-2043 và thỏa thuận trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng, do vậy hợp đồng có hiệu lực. Hợp đồng chưa đến hạn nhưng từ tháng 02-2019 đến nay ông P, bà N không trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng, đại diện Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội đã nhiều lần liên hệ làm việc trực tiếp đôn đốc thanh toán nhưng ông P, bà N không chịu trả nợ theo như thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng giao kết giữa hai bên và vi phạm quy định tại Điều 401, 410, 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn khởi kiện ông P, bà N yêu cầu trả nợ gốc còn lại là 1.823.183.324 đồng và lãi tính đến hết ngày 29-12-2020 là 405.770.545 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả xong khoản nợ là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Xét hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 306/18/HĐTC-CN/SHB.120500 ngày 17-5-2018 được ký kết giữa ông Phạm P, bà Lê Thị Trâm N và Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Việc ký kết hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 306/18/HĐTC-CN/SHB.120500 ngày 17-5-2018 tài sản thế chấp là Quyền

sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AK182384 ngày 20-8-2007 thuộc quyền sở hữu của ông Phạm P và bà Lê Thị Trầm N và Quyền sử dụng đất số V726716 do UBND thị xã T cấp ngày 30/12/2003 do bà Lưu Thị Trầm N đứng tên trong Giấy Chứng nhận là do sự 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 giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực.

Tuy nhiên, trong quá trình vay vốn ông P, bà N đã thanh toán bớt nợ gốc và rút bớt phần tài sản bảo đảm, tài sản thế chấp hiện nay chỉ còn Quyền sử dụng đất số V726716 do UBND thị xã Tam Kỳ cấp ngày 30/12/2003 do bà Lưu Thị Trầm N đứng tên trong Giấy Chứng nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07-5-2020 Quyền sử dụng đất ông P, bà N đã thế chấp gồm: Diện tích đất tại thửa số 54, tờ bản đồ số 15 phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ là 127,7m<sup>2</sup>, chênh lệch thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số V 726716 ngày 30-12-2013 (118,62m<sup>2</sup>), tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 03-11-2020 thì sự chênh lệch này là do bà N nhận chuyển nhượng từ chủ cũ và tiếp tục sử dụng trong khuôn viên khép kín, không có ai tranh chấp; Tài sản phát sinh sau khi ký hợp đồng thế chấp gắn liền với quyền sử dụng đất là nhà 02 tầng, mái lợp tôn, la phong thạch cao, nền gạch men. (Khi xây dựng nhà ông P, bà N không xin phép xây dựng và cũng không bị xử phạt hành chính về hành vi xây dựng nhà ở). Mặc dù, ngôi nhà là tài sản phát sinh sau khi ký hợp đồng thế chấp nhưng tại mục 1.1.4 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp có thể hiện: Các tài sản, quyền và lợi ích sau(nếu có) cũng thuộc TSTC (i) Các tài sản gắn liền với TSTC do bên B đầu tư, tạo lập trước và trong thời gian thế chấp.”

Sau khi ký kết các hợp đồng với Ngân hàng, bị đơn đã không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ, đã vi phạm hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tài sản phát sinh theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp ông P, bà N không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản hợp pháp của ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 306/18/HĐTC-CN/SHB.120500 ngày 17-5-2018 được ký kết giữa ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N và Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông P, bà N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.617.000 đồng ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N phải chịu. Số tiền này Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội đã nộp tạm ứng do vậy ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội.

*Vì những lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 157, 158, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 299, 317, 318, 322, 323, 325, 385, 401, 410, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” với bị đơn ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N.

Buộc ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội số tiền 2.228.953.869 đồng (*Hai tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu chín trăm năm mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi chín đồng*), trong đó nợ gốc là 1.823.183.324 đồng (*Một tỷ tám trăm hai mươi ba triệu một trăm tám mươi ba nghìn ba trăm hai mươi bốn đồng*) và nợ lãi tính đến hết ngày 29-12-2020 là 405.770.545 đồng (*Bốn trăm lẻ năm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng*).

Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 30-12-2020 cho đến khi ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N trả xong khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 306/2018/HĐTDTĐH-CN/SHB.120500 ngày 17-5-2018.

Trường hợp ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản hợp pháp của ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 306/18/HĐTC-CN/SHB.120500 ngày 17-5-2018.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm 76.579.077 đồng (*Bảy mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn không trăm bảy mươi bảy đồng*) ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N phải chịu.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội số tiền tạm ứng án phí 34.320.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0000038 ngày 11-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.617.000 đồng ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N phải chịu. Số tiền này Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội đã nộp tạm ứng do vậy ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Phạm P, bà Lưu Thị Trầm N không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc 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 thoả 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 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;
- VKSND tp T;
- Chi cục THADS tp T;
- Phòng KTNV và THAHS TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**  
**(Đã ký)**

**Đinh Thị Huỳnh Lý**