

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VỊ THANH
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 154/2024/DS-ST

Ngày: 24/7/2024

V/v tranh chấp 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 THÀNH PHỐ VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Trinh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lâm Quang Tâm

Ông Trần Thanh Nhân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- **Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tham dự phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lượng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 64/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần B

Địa chỉ: số B, đường T, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Sơn E. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Theo văn bản ủy quyền số 136/2024/UQ ngày 20/6/2024.

Địa chỉ: số C, đường N, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- **Bị đơn:** Bà Lâm Thị H. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lâm Văn S

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện gửi Tòa án và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có cấp tín dụng cho bà Lâm Thị H như sau:

Hợp đồng tín dụng số HĐTD800202201401, ngày 19/7/2022, khế ước nhận nợ số HĐTD800202201401, ngày 19/7/2022, tiền vay 300.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11.2%/năm. Kỳ hạn trả nợ gốc: trả cuối kỳ, kỳ hạn trả lãi: trả định kỳ 3 tháng/lần.

Hợp đồng tín dụng số HĐTD800202201402, ngày 19/7/2022, khế ước nhận nợ số HĐTD800202201402, ngày 19/7/2022, tiền vay 400.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 7.6%/năm. Kỳ hạn trả nợ gốc: trả định hàng tháng, kỳ hạn trả lãi: trả cùng kỳ nợ gốc.

Để đảm bảo cho khoản vay bà Lâm Thị H đã ký kết với nguyên đơn Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC800202200378 ngày 19/7/2022. Theo đó tài sản thế chấp là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01, diện tích: 133m² và tài sản gắn liền với đất tại khu vực 5, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, số vào sổ cấp GCN: 00440, cấp ngày 05/11/2001 cho hộ ông Lâm Văn T, chỉnh lý trang 4 để thừa kế cho bà Lâm Thị H ngày 21/4/2022, đăng ký thế chấp ngày 20/7/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn bà Lâm Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã chuyển các khoản nợ sang quá hạn từ ngày 22/6/2023.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Lâm Thị H phải cho nguyên đơn số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 20/7/2023 như sau: Vốn gốc: 670.767.786 đồng, lãi trong hạn: 2.498.630 đồng, lãi quá hạn gốc: 964.355 đồng, lãi chậm trả lãi: 3.423. Tổng nợ: 674.234.194 đồng.

Trường hợp bà Lâm Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ

phần B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC800202200378 ngày 19/7/2022.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 23/7/2024 đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu bà Lâm Thị H phải trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 24/7/2024 như sau: Vốn gốc: 668.537.325 đồng, lãi trong hạn: 31.232.877 đồng, lãi quá hạn: 61.682.405 đồng, lãi chậm trả lãi: 1.483.866 đồng. Tổng nợ: 762.936.473 đồng.

Bị đơn bà Lâm Thị H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết nên chưa có ý kiến trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 11/3/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn S trình bày:

Ông Lâm Văn S là em ruột của bà Lâm Thị H và đang sinh sống tại căn nhà trên thửa đất tranh chấp cùng với bà H. Việc bà H vay tiền của ngân hàng ông S không hay biết gì, kể cả việc bà H thế chấp nhà và đất cho ngân hàng. Ông S mới biết việc bà H vay tiền vào tháng 01 năm nay.

Ông S thống nhất việc bà H có nợ ngân hàng. Ông S đang tìm người mua căn nhà trên để trả nợ cho ngân hàng. Trường hợp không tìm được người mua nhà ông S đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh tại phiên tòa phát biểu:

Việc thu thập chứng cứ từ khi thụ lý vụ án của Thẩm phán, mở và điều khiển phiên tòa của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ lúc thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật, riêng các đương sự vắng mặt mà không có lý do là không chấp hành theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Xét thấy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Sơn E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn S có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Lâm Thị H vắng mặt lần thứ hai mà không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Việc xác lập hợp đồng giữa các đương sự: Vào ngày 19/7/2022 bà Lâm Thị H có giao kết hợp đồng tín dụng số: HDTD800202201401 và hợp đồng tín dụng số: HDTD800202201402, cùng ký ngày 19/7/2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần B với số tiền vay là 700.000.000 đồng. Trong hợp đồng có đầy đủ chữ ký của bên cho vay và bên vay là bà Lâm Thị H. Bà Lâm Thị H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không cung cấp chứng cứ, ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy có đủ cơ sở xác định bà Lâm Thị H có vay của nguyên đơn số tiền gốc là 700.000.000 đồng.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng và trách nhiệm trả nợ vay

Xét thấy, từ lúc vay cho đến nay bị đơn đã trả cho nguyên đơn được nợ gốc 31.462.675 đồng, từ đó về sau bị đơn không thanh toán nữa. Xét thấy bị đơn không thể hiện ý kiến phản bác đối với nguyên đơn về việc vay tiền cũng như việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã chuyển toàn bộ số tiền chưa thanh toán sang nợ quá hạn từ ngày 22/6/2023 là đúng quy định của hợp đồng đã ký kết. Tính đến ngày 24/7/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 762.936.473 đồng. Vốn gốc: 668.537.325 đồng, lãi trong hạn: 31.232.877 đồng, lãi quá hạn: 61.682.405 đồng, lãi chậm trả lãi: 1.483.866 đồng.

[5] Việc bảo đảm tiền vay

[5.1] Để đảm bảo cho khoản vay bà Lâm Thị H đã ký kết với nguyên đơn Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC800202200378 ngày 19/7/2022. Theo đó tài sản thế chấp là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01, diện tích: 133m² và tài sản gắn liền với đất tại khu vực 5, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang,

sổ vào sổ cấp GCN: 00440, cấp ngày 05/11/2001 cho hộ ông Lâm Văn T, chỉnh lý trang 4 để thừa kế cho bà Lâm Thị H ngày 21/4/2022, đăng ký thế chấp ngày 20/7/2022.

[5.3] Xét thấy, hợp đồng thế chấp có hình thức và nội dung đúng quy định của pháp luật và đã được đăng ký thế chấp tài sản vào ngày 20/7/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Cho nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC800202200378 ngày 19/7/2022 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là được phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nếu bà Lâm Thị H không trả nợ hoặc trả không đầy đủ là có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bị đơn bà Lâm Thị H phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 762.936.473 đồng.

[7] Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 3.200.000 đồng, bị đơn phải chịu toàn bộ.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lâm Thị H phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 91 và 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi bổ sung 2017;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 318 và 502 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.

2. Buộc bị đơn bà Lâm Thị H phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số:

HĐTD800202201401 và hợp đồng tín dụng số: HĐTD800202201402, cùng ký ngày 19/7/2022 với tổng số tiền là 762.936.473 đồng. Vốn gốc: 668.537.325 đồng, lãi trong hạn: 31.232.877 đồng, lãi quá hạn: 61.682.405 đồng, lãi chậm trả lãi: 1.483.866 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 25/7/2024 bị đơn bà Lâm Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bị đơn bà Lâm Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ đã vay theo hợp đồng tín dụng số: HĐTD800202201401 và hợp đồng tín dụng số: HĐTD800202201402, cùng ký ngày 19/7/2022 thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01, diện tích: 133m² và tài sản gắn liền với đất tại khu vực 5, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, số vào sổ cấp GCN: 00440, cấp ngày 05/11/2001 cho hộ ông Lâm Văn T, chỉnh lý trang 4 để thừa kế cho bà Lâm Thị H vào ngày 21/4/2022, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HĐTC800202200378 ngày 19/7/2022, đăng ký thế chấp ngày 20/7/2022 để thu hồi nợ.

Buộc ông Lâm Văn S và bà Lâm Thị H phải giao thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B trong trường hợp bà Lâm Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ đã vay theo hợp đồng tín dụng số: HĐTD800202201401 và hợp đồng tín dụng số: HĐTD800202201402, cùng ký ngày 19/7/2022

4. Chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Lâm Thị H phải có nghĩa vụ nộp là 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B đã nộp tạm ứng trước đó.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Lâm Thị H phải có nghĩa vụ nộp là 34.517.459 đồng (Ba mươi bốn triệu năm trăm mười bảy nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.485.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 000767 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 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 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Vị Thanh;
- Chi cục THADS TP Vị Thanh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Thị Trinh