TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 121/2024/DS-ST
Ngày: 31/7/2024.
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Châu Văn Sang.**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Trần Văn Bé Hai**;

2. Bà **Nguyễn Thị Phượng**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Phan Thị Bích Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa*: Bà **Phan Thị Thu Trang** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31/7/2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1127/2023/TLST- DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 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: 302/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 333/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- <u>*Nguyên đơn*</u>: **Ngân hàng TMCP S**.

Địa chỉ: Số X Trần Hưng Đ, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: bà **Ngô Thu H** – Chức vụ: Tổng Giám Đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà: Ông **Trịnh Thanh N** – Chức vụ: Phó Giám Đốc PT KHCN – Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đồng Tháp; Địa chỉ liên lạc: Số Y Nguyễn H, phường Z, Thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền số 406.1/2023/VBUQ-SHB ngày 19/07/2023).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyên là anh **Lê Bá Vũ Đ**, sinh

năm: 1991; Địa chỉ: Khóm A, phường B, TP Cao L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Văn bản uỷ quyền số 145/UQ-SHB ngày 19/5/2024).

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Hữu T1**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Mỹ T1, xã Mỹ X, huyện Cao L, Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Bà **Lê Thị N1**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp Mỹ T1, xã Mỹ X, huyện Cao L, Đồng Tháp.

- Bà **Nguyễn Thị T2,** sinh năm: 1941.
- Chị **Nguyễn Thị T3**, sinh năm: 1970.
- Ông **Nguyễn Văn C**
- Ông **Nguyễn Hữu H** sinh năm: 1970.

Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ T1, xã Mỹ X, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà **Võ Thị Bé N2** sinh năm: 1960.
- Anh **Nguyễn Văn T4**, sinh năm: 1996
- Anh **Nguyễn Văn S**, sinh năm:1994.

Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ T2, xã Mỹ X, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

(Đại diện Ngân hàng, bà Bé N2, anh T4, anh S có mặt các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Đại diện của Ngân hàng TMCP S anh Lê Bá Vũ Đ trình bày***: Ngân hàng có cho vợ chồng ông T1 và bà N1 vay tiền thông qua 02 hợp đồng số: 105/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131500 ngày 18/4/2018 với số tiền vay 400.000.000đồng, thời hạn vay 120 tháng và Hợp đồng tín dụng số: 14/2022/HĐHM-CN/SHB131500 ngày 07/01/2022 với số tiền vay 3.000.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay kinh doanh lúa gạo và tiêu dùng, lãi suất vay đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng là 11,5%/năm, đối với khoản vay theo hình thức cấp thẻ 10,5%/năm, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do ông Nguyễn Hữu T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 188, 98 tờ bản đồ số 5, thửa 407, 151 tờ bản đồ số 1, thửa 48 tờ bản đồ số 2. Trong quá trình vay ông T1 bà N1 thực hiện việc trả không đúng như thoả thuận vì vậy nay Ngân hàng yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị N1 trả ngay các khoản nợ cho SHB, số nợ gốc 1.257.651.000đồng nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt tính đến ngày 31/7/2024 là 314.340.369đồng.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị N1 phải thanh toán cho Ngân hàng S toàn bộ tiền lãi phát sinh với mức lãi suất quá hạn theo quy định trong các Hợp đồng tín dụng số: 105/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131500 ngày 18/4/2018 và Hợp đồng tín dụng số:14/2022/HĐHM-CN/SHB131500 ngày 07/01/2022.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp số: 291/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 27/7/2020 đối cới các thửa đất thửa 188, 98 tờ bản đồ số 5, thửa 407, 151 tờ bản đồ số 1, thửa 48 tờ bản đồ số 2.

- Trường hợp bên bị kiện không trả nợ theo phán quyết của Tòa thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là các thửa đất số 48 tờ bản đồ số 2, 98 tờ bản đồ số 5, 151 tờ bản đồ số 1, 188 tờ bản đồ số 5, 407 tờ bản đồ số 1 thuộc địa chỉ ấp Mỹ T2, xã Mỹ X, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi các tài sản bảo đảm nói trên được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bên bị kiện đối với Ngân hàng S và chi phí liên quan đến việc khởi kiện và thi hành án (nếu có). Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Bên bị kiện tại Ngân hàng S Đồng Tháp, thì bên bị kiện vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ.

* ***Anh Nguyễn Văn T4 và bà Võ Thị Bé N2 cùng trình bày***: Nguồn gốc đất thửa 98 tờ bản đồ số 5 đất tại xã Mỹ X là của bà T2 cho ông T5 cách đây 40 năm (ông T5 hiện nay đã chết) sau khi cho đất thì ông T5 và gia đình canh tác sử dụng đến năm 2011 ông T1 đứng ra tách quyền sử dụng đất, lẽ ra thửa 98 và thửa 112 tờ bản đồ số 5 thuộc về ông T5 nhưng ông T5 chỉ đứng tên 01 thửa còn thửa 98 ông T1 đứng tên sau đó đi thế chấp cho Ngân hàng mà gia đình ông T5 không ai hay biết. Nay anh T4 và bà Bé N2 đồng ý giao thửa đất 98 để xử lý tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng, đồng thời đề nghị xem xét được mua lại khi tài sản bị xử lý theo quy định của pháp luật mà không yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp như trước đây. Đối với thửa đất 188 tờ bản đồ số 5 hiện nay bà Bé N2 đang nhận cố toàn bộ thửa này với số vàng 10 chỉ vàng 24 kr, thời hạn cố đất không thoả thuận khi nào có vàng trả sẽ trả đất lại. Với thửa đất này bà Bé N2 cũng đồng ý giao để xử lý nợ của ông T1, bà N1 về số vàng cố đất bà sẽ khởi kiện vợ chồng ông T1, bà N1 sau chứ không yêu cầu giải quyết cùng với vụ kiện này.

**** Anh Nguyễn Văn S trình bày:*** Anh và bà Bé N2 cùng bỏ vàng ra để cố thửa đất 188 tờ bản đồ số 5 đồng thời cũng có cho ông T1, bà N1 vay một số tiền 54.000.000đồng. Hiện anh S đang cùng bà Bé N2 quản lý thửa đất 188 tờ bản đồ số 5 để canh tác. Trong vụ kiện này anh đồng ý giao tài sản là quyền sử dụng đất thửa 188 tờ bản đồ số 5 để xử lý theo quy định. Đối với số vàng cố đất

và số tiền vay anh S không yêu cầu Toà án giải quyết trong cùng vụ kiện này, khi nào có yêu cầu sẽ khởi kiện sau bằng vụ kiện khác.

**** Anh Nguyễn Hữu H trình bày trong Biên bản hoà giải*:** Anh có nhận thuê đất để khai thác xoài trên đất của ông T1, bà N1 sau đó tiếp tục ký hợp đồng với bà T2 để thuê đất khai thác xoài trên đất thời hạn đến năm 2029 mới hết hạn thuê, hai bên có làm giấy tay. Trong vụ kiện này anh không yêu cầu giải quyết nội dung gì về việc thuê đất và tài sản trên đất.

* Các đương sự ông Nguyễn Hữu T1, bà Lê Thị N1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn C vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến hay lời trình bày.

- *Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:*

1. Giấy ủy quyền (bản chính);

2. Bảng kê tính lãi (bản chính);

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng/ sở hữu tài sản (bản sao);

4. Bộ hồ sơ vay vốn (bản sao).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền xét thấy:

Nguyên đơn xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay nên thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là đúng theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc thanh toán tiền vay và bị đơn có nơi cư trú tại xã Mỹ X, huyện Cao Lãnh nên Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp có thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp"* 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; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Đối với ông Nguyễn Hữu T1, bà Lê Thị N1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Hữu H đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ vào hai chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số: 105/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131500 ngày 18/4/2018, Hợp đồng tín dụng số:

14/2022/HĐHM-CN/SHB131500 ngày 07/01/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 19/4/2028, Khế ước nhận nợ ngày 13/9/2022 đã xác định vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị N1 có vay ở Ngân hàng TMCP S 1.944.000.000đồng, tính đến ngày 31/7/2024 số tiền gốc nợ còn phải trả là 1.257.651.000đồng nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt là 314.340.369đồng. Theo thoả thuận trong 02 Hợp đồng tín dụng đã giao kết số 105/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131500 ngày 18/4/2018 và Hợp đồng tín dụng số:14/2022/HĐHM-CN/SHB131500 ngày 07/01/2022 lãi suất phải trả lần lượt 11,5%/năm và 10,5%/năm thời hạn 12 tháng và 06 tháng, trả theo định kỳ, mục đích vay bổ sung vốn lưu động mua bán lúa gạo và mua đất, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất các thửa 188, 98 tờ bản đồ số 5, thửa 407, 151 tờ bản đồ số 1, thửa 48 tờ bản đồ số 2, đất tại xã Mỹ X, huyện Cao L theo Hợp đồng thế chấp số: 291/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 27/7/2020. Sau khi vay ông T1 và bà N1 không trả vốn, lãi theo định kỳ thể hiện vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay được quy định tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 466 Bộ luật dân sự. Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ trả tiền vay vốn và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 1.571.991.369đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 291/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 27/7/2020 thể hiện nội dung bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Hữu T1 đồng ý đưa thửa đất 188, 98 tờ bản đồ số 5, thửa 407, 151 tờ bản đồ số 1, thửa 48 tờ bản đồ số 2, đất tại xã Mỹ X, huyện Cao Lãnh do ông Nguyễn Hữu T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo tiền vay của 02 Hợp đồng tín dụng số: 105/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131500 ngày 18/4/2018, Hợp đồng tín dụng số: 14/2022/HĐHM-CN/SHB131500 ngày 07/01/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 19/4/2028, Khế ước nhận nợ ngày 13/9/2022. Xét Hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm thế chấp và tại thời điểm xét xử tài sản thế chấp không phát sinh tranh chấp với bên thứ ba nên phát sinh hiệu lực theo Điều 293, 298, 299, 317, 319 Bộ luật dân sự. Do đó Ngân hàng TMCP S yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp và xử lý tải sản thế chấp thửa đất 188, 98 tờ bản đồ số 5, thửa 407, 151 tờ bản đồ số 1, thửa 48 tờ bản đồ số 2, đất tại xã Mỹ X, huyện Cao L để thu hồi nợ khi ông T1 và bà N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với các giao dịch cố đất giữa bà Bé N2, anh S với ông Hữu T1, bà N1, giao dịch thuê quyền sử dụng đất để khai thác hoa lợi trên đất giữa ông Hữu H với ông Hữu T1, bà T2, giao dịch vay tiền giữa anh S với vợ chồng ông Hữu T1 các bên không yêu cầu Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét khi nào có yêu cầu sẽ giải quyết sau bằng vụ kiện khác. Tuy nhiên, các đương sự

bà T2, bà T3, ông H, ông C, bà Năm, anh T4, anh S có nghĩa vụ giao tài sản là quyền sử dụng đất mà mình đang quản lý để xử lý theo quy định của pháp luật khi ông T1, bà N1 không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP S.

[3] Xét phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: Bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Hữu T1 phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền Tòa án án buộc trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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. Số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã nộp trước được hoàn lại toàn bộ. Và số tiền án phí bà N1, ông T1 phải nộp được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng 1.571.991.369đồng: 36.000.000đồng + (771.991.369đồng x 3%) = 59.159.500đồng.

[5] Về chi xem xét thẩm định tài sản: Ông T1 và bà N1 phải nộp 5.000.000đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP S vì Ngân hàng đã tạm ứng trước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 293, 298, 299, 317, 319, 466 Bộ luật dân sự; Điều 92, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S.

- Buộc bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Hữu T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S tiền vay vốn và lãi tính đến ngày 31/7/2024 là 1.571.991.369đồng (Một tỉ năm trăm bảy mươi mốt triệu, chín trăm chín mươi mốt nghìn, ba trăm sáu mươi chín đồng).

- Bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Hữu T1 có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi sau ngày 31/7/2024 theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số:

105/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131500 ngày 18/4/2018, Hợp đồng tín dụng số: 14/2022/HĐHM-CN/SHB131500 ngày 07/01/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 19/4/2028, Khế ước nhận nợ ngày 13/9/2022 cho đến khi thi hành xong.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp số: 291/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 27/7/2020.

- Bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Hữu T1 không thực hiện việc trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 188, 98 tờ bản đồ số 5, thửa 407, 151 tờ bản đồ số 1, thửa 48 tờ bản đồ số 2, đất tại xã Mỹ X, huyện Cao L do ông Nguyễn Hữu T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi toàn bộ số nợ vốn, lãi phát sinh.

- Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị N1 phải nộp 5.000.000đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP S vì Ngân hàng đã tạm ứng trước.

- Về án phí:

+ Bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Hữu T1 phải nộp 59.159.500đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S 27.263.000đồng tiền tạm ứng án đã nộp theo biên lai số 0000974 ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo lên Toà án tỉnh Đồng Tháp. Riêng ông T1, bà N1, ông H, bà T2, ông C, bà T3 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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:
- Các đương sự;
- VKS HCL;
- CCTHADS HCL;
- Lưu.

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

Châu Văn Sang