TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH TRỊ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày 18-3-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hoành.

Ông Nguyễn Văn Dạng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 198/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024, về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (MB).

Địa chỉ trụ sở: Số A L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1994. Địa chỉ liên hệ: Tầng C, tòa nhà M, G V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 188/UQ-MBAMC-TNB ngày 18/02/2025 (có mặt).

- *Bị đơn*: 1/ Ông Huỳnh S, sinh năm 1969 (có mặt).

2/ Bà Sơn Thị T2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1964 (có mặt).

2/ Ông Lý Trung P, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người phiên dịch*: Ông Liêu Trinh H.

Nơi làm việc: ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2024, quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Phạm Thanh T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trình bày: Ngày 21/01/2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (gọi tắt Ngân hàng) với ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 ký hợp đồng cho vay số 17.19.670.4845600.TD cùng các khế ước nhận nợ cho ông S và bà T2 vay số tiền 318.000.000 đồng, mục đích để sửa chữa nhà và mua sắm đồ dùng sinh hoạt gia đình, lãi suất cho vay 12%/năm, ngày nhận nợ 22/01/2019. Để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng ông S và bà T2 đã thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.19.670.4845600.BĐ được chứng thực ngày 21/01/2019 và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 890, diện tích 636.6m^2, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Huỳnh S vào ngày 10/12/2018 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 609117. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S và bà T2 đã không thực hiện trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ dẫn đến nợ quá hạn, tính đến ngày 18/3/2025 ông S và bà T2 chỉ trả được số tiền nợ gốc 10.600.000 đồng và nợ lãi 20.108.148 đồng, tổng cộng là 30.708.148 đồng, còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 307.400.000 đồng, lãi trong hạn 3.227.395 đồng, lãi quá hạn và tiền lãi chậm trả 284.380.423 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu bị đơn ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 18/3/2025 là 595.007.818 đồng, trong đó nợ gốc 307.400.000 đồng và lãi trong hạn 3.227.395 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 284.380.423 đồng. Từ ngày 19/3/2025, ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 phải tiếp tục chịu lãi được quy định trong hợp đồng cho vay số 17.19.670.4845600.TD ngày 21/01/2019 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD 1802248747 ngày 22/01/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.19.670.4845600.BĐ được chứng thực ngày 21/01/2019 để Ngân hàng thu hồi toàn bộ khoản nợ.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh S trình bày: Ông thừa nhận có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 318.000.000 đồng và có trả được nợ gốc một kỳ, ông đồng ý trả số tiền gốc là 307.400.000 đồng và lãi theo yêu cầu. Do điều kiện khó khăn ông yêu cầu được trả theo hình thức mỗi năm trả 60.000.000 đồng, chia làm 02 kỳ trong năm mỗi 06 tháng trả 30.000.000 đồng. Phần đất thế chấp thuộc thửa đất số 890, diện tích 636.6m^2, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trên đất có 02 căn nhà của ông 01 căn và của chị gái ông tên Huỳnh Thị C 01 căn. Trường hợp khi kết thúc thời hạn vay mà chưa thanh toán xong tiền nợ thì ông đồng ý giao đất để Ngân hàng xử lý phát mãi

- Bị đơn bà Sơn Thị T2 vắng mặt và không có ý kiến gửi đến Tòa án.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Công trình B: Nguồn gốc đất ông S thế chấp cho Ngân hàng là của bà cho ông S mượn giấy chứng nhận, bà không biết việc sang tên quyền sử dụng đất cho đến khi Tòa án gửi giấy thì bà mới biết ông S đã làm thủ tục sang tên và mang đi vay tiền Ngân hàng. Ông S đã vay tiền, tạo điều kiện cho em trả tiền thì bà không tranh chấp đất trong vụ án và đề nghị Tòa án cho ông S thời gian để có điều kiện trả xong nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Trung P vắng mặt, không có ý kiến gửi đến Tòa án.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký, nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn, bị đơn ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận buộc các bị đơn ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc và lãi là 595.007.818 đồng, ông Huỳnh S và bà T2 phải tiếp tục chịu lãi đến khi thanh toán xong tiền vay theo hợp đồng cho vay mà các bên đã ký kết. Trường hợp ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.19.670.4845600.BĐ được chứng thực ngày 21/01/2019 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với các bị đơn không đăng ký kinh doanh nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng dân sự theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 có nơi cư trú tại ấp K,

xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng đến phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai, bị đơn bà Sơn Thị T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Trung P vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (gọi tắt Ngân hàng) yêu cầu ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 thanh toán nợ gốc và lãi tính đến ngày 18/3/2025 là 595.007.818 đồng, gồm vốn 307.400.000 đồng và các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 287.607.818 đồng. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng cung cấp: Bản sao đúng với bản chính Hợp đồng cho vay số 17.19.670.4845600.TD ngày 21/01/2019; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 22/01/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.19.670.4845600.BĐ ngày 21/01/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 609117 do Sở T cấp cho ông Huỳnh S ngày 10/12/2018 (bl 25-37). Bị đơn ông Huỳnh S thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 318.000.000 đồng, đồng ý trả tiền vốn vay và lãi. Căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử công nhận giữa Ngân hàng và ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T2 có giao kết các hợp đồng nêu trên.

[2.1] Xét thấy, khi các bên giao kết hợp đồng là trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tại thời điểm xác lập phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng cho vay số 17.19.670.4845600.TD ngày 21/01/2019 có giá trị pháp lý và buộc các bên thực hiện đúng giao kết. Sau khi vay ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 trả được 01 kỳ nợ gốc 10.600.000 đồng và nợ lãi 20.108.148 đồng thì ngưng không tiếp tục thực hiện việc trả tiền vốn, lãi đã vi phạm các quy định về thanh toán. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông S, bà T2 trả tiền vốn vay còn nợ 307.400.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Khi giao kết hợp đồng các bên thỏa thuận lãi suất cho vay, lãi quá hạn phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010 (khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng 2024) và khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông S và bà T2 phải chịu lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi tính đến ngày 18/3/2025 số tiền 287.607.818 đồng là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.19.670.4845600.BĐ ngày 21/01/2019. Xét về hình thức và nội dung của hợp

đồng thế chấp phù hợp quy định pháp luật, việc thế chấp đã có đăng ký thế chấp đúng quy định. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 890, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 609117 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Huỳnh S ngày 10/12/2018. Kết quả xem xét thẩm định tại chổ phần đất thửa số 890, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng hiện có bà Huỳnh Thị C là chị ruột của ông S quản lý, sử dụng một phần và ông S sử dụng một phần.

[3.1] Tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp có diện tích 46,6m^2 (4m x 11,65m).

[3.2] Tài sản không thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp: Nhà của bà C diện tích 45,43m^2 (3,9m x 11,65m), kết cấu cột bê tông cốt thép, tường 10, cửa nhôm, mái lợp tol sóng vuông, không trần, nền lót gạch C1. Cây trồng gồm có 03 cây xoài, 05 cây dừa (04 cây có trái và 01 cây chưa có trái), 03 cây vú sữa.

[3.2] Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Huỳnh S vẫn đứng tên và ký kết hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng là hợp pháp, nên Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông S và bà T2 không có khả năng thanh toán nợ vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, trên quyền sử dụng đất thửa số 890 có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, theo quy định khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 11/2017/AL thì chủ sở hữu nhà và tài sản khác trên đất là bà Huỳnh Thị C được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua (chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

[4] Ông ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự và án phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định tại 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.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, khoản 1, 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; 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, tuyên xử:

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

Buộc ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 595.007.818 đồng (năm trăm chín mươi lăm triệu, không trăm lẽ bảy nghìn, tám trăm mười tám đồng), gồm vốn 307.400.000 đồng và lãi 287.607.818 đồng.

Ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 19/3/2025 theo hợp đồng cho vay số 17.19.670.4845600.TD ngày 21/01/2019 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 22/01/2019 đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.19.670.4845600.BĐ ngày 21/01/2019, gồm: Quyền sử dụng đất thửa số 890, diện tích 636,6m^2, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 609117 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Huỳnh S ngày 10/12/2018 và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp chưa được cấp chứng nhận quyền sở hữu. Khi xử lý tài sản thế chấp những người đang quản lý, sử dụng tài sản có nghĩa vụ bàn giao các tài sản nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật. Đối với phần đất có nhà ở thuộc sở hữu của bà Huỳnh Thị C, khi phát mãi dành quyền ưu tiên mua (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) nếu có nhu cầu.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 phải chịu án phí số tiền 27.800.312 đồng

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền 13.164.000 đồng theo biên lai thu số 0007963 ngày 22/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ:

Ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T2 phải chịu là 750.000 đồng, số tiền đương sự nộp được hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là 750.000 đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai