| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CHÂU THÀNH**<br>**TỈNH TIỀN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 106/2022/DS-ST
Ngày: 12/4/2022
V/v tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH-TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Anh Tuấn**

Các Hội thẩm nhân dân:

**1.** Ông **Lê Văn Nghĩa**

**2.** Ông **Nguyễn Hoàng Thái**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Thành Phục** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:** Không tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số **21**/2022/TLST-DS ngày 19/01/2022 về việc tranh chấp: "Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2022/QĐXXST-DS ngày 28/3/2022 giữa các đương sự:

**1.** Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT.** Địa chỉ: Số 266-268 NKKN, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Đức Thạch D** – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn G** – Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT chi nhánh Tiền Giang.

- Ủy quyền lại cho: Ông **Võ Chế L** – Phó Trưởng phòng giao dịch Châu Thành, Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT chi nhánh Tiền Giang (có mặt).

**2.** Bị đơn: **Nguyễn Thành N,** sinh năm 1977 và **Tăng Thị H**, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (cùng có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn G (ủy quyền lại cho ông Võ Chế L) trình bày:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần SGTT và anh Nguyễn Thành N, chị Tăng Thị H có ký kết 03 hợp đồng tín dụng gồm:

- Hợp đồng tín dụng số LD1903200024 ngày 01/02/2019. Theo đó Ngân hàng có cho anh N, chị H vay số tiền 150.000.000 đồng, mục đích sử dụng là sữa chữa nhà. Lãi suất 12%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, hạn trả trong 48 kỳ, mỗi kỳ là 1 tháng, kỳ đầu tiên trả vào 02/3/2019.

Sau khi ký kết Ngân hàng giải giải ngân 150.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì anh N, chị H nhiều lần vi phạm nghĩa vụ. Hiện anh N, chị H nợ khoản vay này là 45.188.664 đồng vốn, lãi trong hạn là 3.425.670 đồng, lãi quá hạn là 1.341.666 đồng và lãi chậm trả 150.114 đồng.

- Hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 27/3/2019, theo đó Ngân hàng cấp hạn mức cho chị H với số tiền 15.000.000 đồng, mục đích sử dụng là tiêu dùng cá nhân.

Sau khi ký kết Ngân hàng đã cấp hạn mức 15.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì chị H nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển sang nợ quá hạn. Hiện chị H nợ khoản vay này là 15.366.248 đồng vốn, và lãi quá hạn là 2.229.584 đồng.

- Hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 31/5/2019, theo đó Ngân hàng có cấp hạn mức tín dụng cho anh N với số tiền 15.000.000 đồng, mục đích sử dụng là tiêu dùng cá nhân.

Sau khi ký kết Ngân hàng đã cấp hạn mức 15.000.000 đồng. Quá trình thực

hiện hợp đồng thì anh N nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển sang nợ quá hạn. Hiện anh N còn nợ khoản vay này là 15.226.353 đồng vốn, và lãi quá hạn là 2.210.279 đồng.

Ngoài ra, để đảm bảo việc trả nợ đối với hợp đồng tín dụng số LD1903200024 ngày 01/02/2019 và các nghĩa vụ trả nợ phát sinh, hai bên đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số LD1903200024, theo đó anh N, chị H thế chấp 185,6m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 3293, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01256 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/2018 cho ông Nguyễn Ngọc Lai (thông tin trang tư chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N).

Nay yêu cầu anh N và chị H liên đới trả cho Ngân hàng 85.138.578 đồng, gồm:

- Vốn vay 45.188.664 đồng, lãi trong hạn là 3.425.670 đồng, lãi quá hạn là 1.341.666 đồng và lãi chậm trả 150.114 đồng của hợp đồng tín dụng số LD 1903200024 ngày 01/02/2019.

- Vốn vay 15.366.248 đồng, và lãi quá hạn là 2.229.584 đồng của hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 27/3/2019.

- Vốn vay 15.226.353 đồng, và lãi quá hạn là 2.210.279 đồng của hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 31/5/2019.

Trường hợp anh N và chị H chậm trả các khoản nợ trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ.

** Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn anh Nguyễn Thành N, chị Tăng Thị H cùng có ý kiến trình bày:*

Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn là đúng, nay anh chị xác định còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần SGTT các khoản nợ như ngân hàng trình bày.

Nay đồng ý liên đới trả số nợ 85.138.578 đồng, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên xin trả trả dần 3.000.000 đồng/tháng. Nếu vi phạm nghĩa vụ đồng ý cho phát mãi tài sản thế chấp để trả 03 khoản nợ trên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xác định đây là quan hệ tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo khai nhận giữa các đương sự đủ cơ sở xác định: Ngân hàng Thương mại Cổ phần SGTT và anh Nguyễn Thành N, chị Tăng Thị H có ký kết 03 hợp đồng tín dụng gồm:

- Hợp đồng tín dụng số LD1903200024 ngày 01/02/2019. Theo đó Ngân hàng có cho anh N, chị H vay số tiền 150.000.000 đồng, mục đích sử dụng là sữa chữa nhà. Lãi suất 12%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, hạn trả trong 48 kỳ, mỗi kỳ là 1 tháng, kỳ đầu tiên trả vào 02/3/2019.

Sau khi ký kết Ngân hàng giải giải ngân 150.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì anh N, chị H nhiều lần vi phạm nghĩa vụ. Hiện anh N, chị H nợ khoản vay này là 45.188.664 đồng vốn, lãi trong hạn là 3.425.670 đồng, lãi quá hạn là 1.341.666 đồng và lãi chậm trả 150.114 đồng.

- Hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 27/3/2019, theo đó Ngân hàng cấp hạn mức cho chị H với số tiền 15.000.000 đồng, mục đích sử dụng là tiêu dùng cá nhân.

Sau khi ký kết Ngân hàng đã cấp hạn mức 15.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì chị H nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển sang nợ quá hạn. Hiện chị H nợ khoản vay này là 15.366.248 đồng vốn, và lãi quá hạn là 2.229.584 đồng.

- Hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 31/5/2019, theo đó Ngân hàng có cấp hạn mức tín dụng cho anh N với số tiền 15.000.000 đồng, mục đích sử dụng là tiêu dùng cá nhân.

Sau khi ký kết Ngân hàng đã cấp hạn mức 15.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì anh N nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển sang nợ quá hạn. Hiện anh N còn nợ khoản vay này là 15.226.353 đồng vốn, và lãi quá hạn là 2.210.279 đồng.

Ngoài ra, để đảm bảo việc trả nợ đối với hợp đồng tín dụng số LD1903200024 ngày 01/02/2019 và các nghĩa vụ trả nợ phát sinh, hai bên đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số LD1903200024, theo đó anh N, chị H thế chấp 185,6m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 3293, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01256 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/2018 cho ông Nguyễn Ngọc Lai (thông tin trang tư chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N).

Xét thấy nguyên đơn có cung cấp được chứng cứ là Hợp đồng tín dụng và các chứng cứ thể hiện nội dung vay nợ trên. Phía bị đơn thừa nhận cá khoản nợ vay là của vợ chồng và tài sản thế chấp để đảm bảo trả các khoản nợ trên. Do các khoản nợ trên đã chuyển quá hạn, nên yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn anh N và chị H liên đới trả cho Ngân hàng 85.138.578 đồng là có cơ sở chấp nhận, cụ thể các khoản nợ phải trả gồm:

- Vốn vay 45.188.664 đồng, lãi trong hạn là 3.425.670 đồng, lãi quá hạn là 1.341.666 đồng và lãi chậm trả 150.114 đồng của hợp đồng tín dụng số LD 1903200024 ngày 01/02/2019.

- Vốn vay 15.366.248 đồng, và lãi quá hạn là 2.229.584 đồng của hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 27/3/2019.

- Vốn vay 15.226.353 đồng, và lãi quá hạn là 2.210.279 đồng của hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 31/5/2019.

Đới với hợp đồng thế chấp tài sản số LD1903200024, theo đó anh N, chị H thế chấp 185,6m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 3293, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01256 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/2018 cho ông Nguyễn Ngọc Lai (thông tin trang tư chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N). Xét thấy hợp đồng này đã được công chứng và đăng ký theo đúng qui định pháp luật, vì vậy cần giao cho nguyên đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo trả nợ đối với khoản vay Hợp đồng tín dụng số LD1903200024 ngày 01/02/2019.

Về ý kiến xin trả dần của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý , nên không

chấp nhận ý kiến này của bị đơn.

[3] Về án phí: Cần buộc anh N và chị H liên đới nộp 5% trên số tiền 85.138.578 đồng là 4.256.928 đồng.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ vào các Điều 317, 319, 323, 325, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự.*

*Căn cứ vào các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng.*

*Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

**Tuyên xử:**

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

Buộc anh Nguyễn Thành N, chị Tăng Thị H liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SGTT 85.138.578 đồng, gồm:

- Vốn vay 45.188.664 đồng, lãi trong hạn là 3.425.670 đồng, lãi quá hạn là 1.341.666 đồng và lãi chậm trả 150.114 đồng của hợp đồng tín dụng số LD 1903200024 ngày 01/02/2019.

- Vốn vay 15.366.248 đồng, và lãi quá hạn là 2.229.584 đồng của hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 27/3/2019.

- Vốn vay 15.226.353 đồng, và lãi quá hạn là 2.210.279 đồng của hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 31/5/2019.

Việc trả tiền thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Nguyễn Thành N, chị Tăng Thị H tiếp tục chịu lãi theo hợp đồng tín dụng số LD1903200024 ngày 01/02/2019, hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ký kết ngày 27/3/2019 và ngày 31/5/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần SGTT và anh Nguyễn Thành N, chị Tăng Thị H.

Trường hợp khi đến hạn trả nợ mà anh Nguyễn Thành N và chị Tăng Thị H thực hiện không đúng nghĩa vụ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SGTT thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là 185,6m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 3293, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CS 01256 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/2018 cho ông Nguyễn Ngọc Lai (thông tin trang tư chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N) để đảm bảo trả 03 khoản vay trên.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thành N, chị Tăng Thị H phải chịu 4.256.928 đồng. Hoàn lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần SGTT 2.288.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003843 ngày 12/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

**3.** Quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**ĐÃ KÝ**

**Bùi Anh Tuấn**