

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 112/2024/DS-ST
Ngày 29-10-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Diệu.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Bảo Ngân;
- Đào Thị Ánh Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Ngọc- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2023/TLST-DS ngày 13-12-2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Địa chỉ: Số D, P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Võ Minh S, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực Phòng giao V.

Địa chỉ: Số G, quốc lộ H, ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1986- vắng mặt lần 02 không lý do.

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Quách Thị Mỹ H, sinh năm 1987- vắng mặt lần 02 không lý do.

Địa chỉ: Số D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn Đ- 1988- có mặt.
2. Bà Nguyễn Thị Bích V- 1988- có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được cũng kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ông S đại diện cho nguyên đơn trình bày và yêu cầu giải quyết như sau: Vào ngày 13-12-2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần K- Phòng giao V (viết tắt là Ngân hàng K), ông Trần Văn L và bà Quách Thị Mỹ H có ký kết với nhau Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 669/18/HĐNT/0404-3039. Từ cơ sở của Hợp đồng nói trên nên ngày 01-6-2022, Ngân hàng K có ký với ông Trần Văn L và bà Quách Thị Mỹ H Hợp đồng tín dụng từng lần số: 244/22/HĐTD/0404-8882. Theo Hợp đồng tín dụng từng lần, thì Ngân hàng K đồng ý cho ông L và bà H vay 300.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 11,1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày 01-6-2022. Cũng trong ngày 01-6-2022, ông L và bà H còn ký Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 40054343/KUNN.CN. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nói trên, hai bên có ký với nhau Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số: 699/18/HĐTC-BDS/0404-3039 ngày 13-12-2018. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 345, diện tích 334m² (300m² đất ONT và 34m² đất CLN), thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện V, TP .. Thửa 345 có diện tích 334m² (300m² đất ONT và 34m² đất CLN). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02833 ngày 16-9-2016 do ông Trần Văn L đứng tên (viết tắt là giấy CNQSDĐ số: CS02833). Từ khi vay cho đến nay, ông L và bà H không trả được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng K.

Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L và bà H chịu trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng K 300.000.000đ nợ gốc, 41.796.658đ tiền lãi trong hạn, 6.785.404đ tiền lãi chậm trả, 102.422.466đ tiền lãi quá hạn tính đến ngày 29-10-2024 và tiền lãi phát sinh từ ngày 30-10-2024 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng K.

Nếu không trả được nợ thì đề nghị Tòa án cho kê biên, phát mãi tài sản thế chấp và tài sản có trên đất thế chấp đã được ghi nhận ở trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng K.

* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và còn nhiều lần triệu tập ông Trần Văn L và bà Quách Thị Mỹ H tham gia tố tụng. Nhưng ông L và bà H đều vắng mặt không có lý do và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của Ngân hàng K. Nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định chung.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích V cùng trình bày: Ông Đ và bà V là vợ chồng. Ông Đ là em trai ông L. Hiện nay ông Đ và bà V đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 345 nói trên. Toàn bộ nhà ở (có kết cấu: nền xây gạch ống và lót gạch men, cột bê tông cốt thép và gỗ, vách thung tôn và fibro xi măng, đỡ mái khung sắt tiền chế và mái lợp tôn), liên kê trước nhà ở là mái tiền chế (mái lợp tôn, đỡ mái khung sắt tiền chế, vách tôn và lưới B40, nền đổ bê tông cốt thép và lót gạch tàu) và nhà bếp liên kê phía sau nhà ở (mái lợp tôn, đỡ mái gỗ tạp, vách tôn và fibro xi măng, nền lót tấm đan) là tài sản của vợ chồng ông Đ. Tất cả những tài trên được ông Đ và bà V xây dựng đã được trên 10 năm. Hiện nay vợ chồng ông Đ không có khả năng tài chính để mua lại thửa đất 345. Nếu phải kê biên phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng K, thì bà V và ông Đ đề nghị kê biên phân đất tại thửa 345 giáp với thửa 1239 để thu hồi nợ. Phần đất còn lại thì giao lại cho vợ chồng bà V tiếp tục quản lý sử dụng và làm nhà ở.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng với quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã chấp hành, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, trừ ông L và bà H luôn vắng mặt không lý do nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Về yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L và bà H chịu trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng K 300.000.000đ nợ gốc, 41.796.658đ tiền lãi trong hạn, 6.785.404đ tiền lãi chậm trả, 102.422.466đ tiền lãi quá hạn tính đến ngày 29-10-2024 và tiền lãi phát sinh từ ngày 30-10-2024 cho đến khi trả dứt nợ gốc, theo lãi suất của Hợp đồng tín dụng mà ông L và bà H đã ký kết với Ngân hàng K. Nếu ông L và bà H không thanh toán nợ, thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất 345 cùng tài sản có trên đất, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà ông L và bà H đã ký với Ngân hàng K để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Việc Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L và bà H chịu trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng K tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh, cũng như xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng được xác định là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP ., theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về đương sự vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, để bảo đảm quyền được tham gia tố tụng tại phiên tòa, Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng ông L và bà H luôn vắng mặt không có lý do. Nên căn cứ vào các Điều 227, 228 và 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đã có cơ sở xét xử vắng mặt ông L và bà H.

[3] Xét thấy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được, cũng như sự thừa nhận của đương sự thì Ngân hàng K có ký với ông L và bà H Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 669/18/HĐNT/0404-3039 ngày 13-12-2018 và Hợp đồng tín dụng từng lần số: 244/22/HĐTD/0404-8882 ngày 01-6-2022. Trên cơ sở các hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng K có cho ông L và bà H vay 300.000.000đ. Để chứng minh cho việc đã cho ông L và bà H vay 300.000.000đ, Ngân hàng K còn giao nộp cho Tòa án Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 40054343/KUNN.CN ngày 01-6-2022 của ông L và bà H. Nhưng từ khi vay đến nay, ông L và bà H không trả được nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Ngân hàng K đã vi phạm hợp đồng mà 02 bên đã ký kết. Do đó, cần phải buộc ông L và bà H chịu trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng K 300.000.000đ nợ gốc và tiền lãi phát sinh đến ngày 29-10-2024 là 151.004.528đ (đã bao gồm 41.796.658đ tiền lãi trong hạn, 6.785.404đ tiền lãi chậm trả và 102.422.466đ tiền lãi quá hạn tính đến ngày 29-10-2024) và tiền lãi phát sinh từ ngày 30-10-2024 cho đến khi trả dứt nợ gốc, theo lãi suất của Hợp đồng tín dụng từng lần và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ mà ông L và bà H đã ký với Ngân hàng K, là phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng.

[4] Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nói trên, ông L và bà H đã thế chấp cho Ngân hàng K quyền sử dụng thửa đất số 345 (có diện tích: 300m² đất ONT và 34m² đất CLN) và tài sản của ông bà có trên đất thế chấp. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số: 669/18/HĐTC-BDS/0404-3039 ngày 13-12-2018. Hợp đồng này được lập thành văn bản, có nội dung và hình thức đúng với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức, được công chứng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V là đúng với qui định của pháp luật. Thửa đất 345 thuộc tờ bản đồ số 08, ấp Q, xã T, huyện V, TP .. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02833, cấp ngày 16-9-2016 cho ông Trần Văn L.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, ý kiến của đại diện Ngân hàng, ông Đ và bà V, thì trên thửa đất 345 còn có nhà ở, phía trước liền kề nhà ở có mái tiền chế, và phía sau nhà ở còn có nhà bếp. Tất cả những tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông Đ và bà V nhưng không thế chấp cho Ngân hàng K để bảo đảm cho việc ông L và bà H vay tiền của ngân hàng. Nhưng căn cứ vào khoản 1 Điều 54 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021, khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự 2015 và Án lệ số: 11/2017/AL ngày 14-12-2017 đã quy định: Trong trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản thuộc sở hữu của người

khác không phải là của người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu tài sản đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất thế chấp. Do đó, trong trường hợp ông L và bà H không trả được nợ, Ngân hàng K có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất 345 (có 300m² đất ONT và 34m² đất CLN) và tài sản gắn liền với đất thế chấp của bên thế chấp và ưu tiên cho ông Đ và bà V được nhận chuyển nhượng phần đất mà ông Đ và bà V có nhà và tài sản trên đất thế chấp. Nên nếu ông Đ và bà V có yêu cầu nhận chuyển nhượng lại phần đất mà ông bà có nhà và tài sản trên đó thì tiếp tục được sử dụng nhà và tài sản có trên đất. Còn trong trường hợp ông Đ và bà V không đồng ý nhận chuyển nhượng lại đất tại thửa đất nói trên thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu phát mãi đồng thời toàn bộ nhà và tài sản của ông Đ và bà V có trên thửa đất 345 theo giá được định giá tại thời điểm phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng K. Nhưng tiền phát mãi nhà và tài sản của ông Đ và bà V được giao trả lại cho vợ chồng ông bà.

[5] Về án phí: Ông L và bà H phải chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng 451.004.528đ nên phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp và chi phí cho hoạt động này hết 3.000.000đ, Ngân hàng K đã tạm nộp số tiền này để chi. Xét thấy, lỗi làm phát sinh vụ kiện là do ông L và bà H nên ông L và bà H cùng phải chịu số tiền này và chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[7] Xét phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của người tham gia tố tụng, ý kiến về giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 91, 92, 147, 157, 158, 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào các Điều 288, 318, 320, 322, 323, 324 và 325 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 54 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ vào Án lệ số: 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

* Buộc ông Trần Văn L và bà Quách Thị Mỹ H chịu trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K 451.004.528đ (bốn trăm năm mươi một triệu không trăm lẻ bốn ngàn năm trăm hai mươi tám đồng) (trong đó có 300.000.000đ nợ vốn và 151.004.528đ tiền lãi phát sinh đến ngày 29-10-2024) và tiền lãi phát sinh từ ngày 30-10-2024 cho đến khi trả hết nợ gốc, theo lãi suất của Hợp đồng tín dụng từng lần số: 244/22/HĐTD/0404-8882 ngày 01-6-2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 40054343/KUNN.CN ngày 01-6-2022 (Phụ lục hợp đồng tín dụng nếu có) mà ông Trần Văn L và bà Quách Thị Mỹ H đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Nếu ông Trần Văn L và bà Quách Thị Mỹ H không thanh toán nợ, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 345 có diện tích 300m² đất ở tại nông thôn và 34m² đất trồng cây lâu năm cùng tài sản có trên đất (nếu có) thuộc quyền sở hữu của ông L và bà H, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số: 669/18/HĐTC-BĐS/0404-3039 ngày 13-12-2018 để thu hồi nợ. Nhưng cần dành cho vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích V chủ sở hữu nhà và tài sản có trên thửa đất 345 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng diện tích đất mà vợ chồng ông Đ và bà V đang sử dụng và có tài sản trên đất thế chấp, nếu họ có nhu cầu nhận chuyển nhượng theo giá được định giá tại thời điểm phát mãi để thi hành án. Trong trường hợp vợ ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích V không đồng ý nhận chuyển nhượng lại đất tại thửa đất 345 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu phát mãi đồng thời toàn bộ nhà và tài sản của ông Đ và bà V có trên đất thế chấp và thửa đất 345, theo giá được định giá tại thời điểm phát mãi. Tiền phát mãi nhà và tài sản được giao trả lại cho vợ chồng ông Đ và bà V.

Thửa đất 345 nói trên thuộc tờ bản đồ số 08, ấp Q, xã T, huyện V, TP .. Thửa đất 345 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02833 ngày 16-9-2016 cho ông Trần Văn L.

(Tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng được ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, do Tòa án lập ngày 10-5-2024)

* Về tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K (chín triệu, không trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí. Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006772 ngày 24-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Ông Trần Văn L và bà Quách Thị Mỹ H cùng phải chịu 22.040.000đ (hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

* Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn L và bà Quách Thị Mỹ H cùng phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) và cùng phải chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông báo, niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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