

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **61/2024/ST-DS**

Ngày 16/9/2024

Về tranh chấp: “*Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Vũ Trung Thành**
Ông Nguyễn Viết Xứng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: **Bà Đào Thị Quỳnh Nga** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước .

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: **Bà Đỗ Thị Hương** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2024/QĐXX –ST ngày 07/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2024/QĐST- DS ngày 27/8/2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng QĐ**

Địa chỉ: số 18 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn S, ông Phạm Lê A – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng QĐ; địa chỉ: Tòa nhà Navi Tower, đường Hoàng Văn Thụ, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

* Bị đơn: **Ông Phạm Văn Th**, sinh năm 1988

Bà Lê Thị Mai Tr, sinh năm 1998

Địa chỉ: khu phố Thắng Lợi, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

NHẬN THẤY

Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng QĐ trình bày:

Ngày 05/07/2023, Ngân hàng QĐ – Chi nhánh BĐ đã ký Hợp đồng tín dụng số: 0001.23.142.27006578.TD và văn bản nhận nợ với bà Lê Thị Mai Tr và ông Phạm Văn Th với nội dung Ngân hàng QĐ cho ông Th và bà Tr vay số tiền 4.000.000 đồng, lãi suất là 9,8%/năm, thời hạn vay 11 tháng, mục đích vay để kinh doanh đồ gỗ nội thất.

Đến ngày 31/8/2024, Ngân hàng QĐ tiếp tục cho ông Th và bà Tr vay số tiền 360.000.000 đồng, được thể hiện bằng văn bản nhận nợ, lãi suất là 9,8%/năm, thời hạn vay 11 tháng, mục đích vay để kinh doanh đồ gỗ nội thất. Tổng số tiền ông Th và bà Tr vay của Ngân hàng QĐ là 4.360.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, ông Th và bà Tr đã thế chấp tài sản bảo đảm là thửa đất có diện tích 11.810,5 m², thửa số 23, tờ bản đồ số 44. Đất tọa lạc tại ấp Trảng Tranh, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN48012, số vào sổ cấp GCN: (CH) 01325/Tân Lợi do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 25/6/2018 mang tên hộ ông Trình Văn T cùng vợ là bà Phạm Thị Cẩm H, đã được điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Th ngày 17/01/2022. Việc thế chấp có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 168641.23.142.27006578.BĐ ký ngày 05/07/2023 số Công chứng số: 10487, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Từ tháng 01/2024, bà Lê Thị Mai Tr và ông Phạm Văn Th đã không trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, các khế ước nhận nợ cho nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Dư nợ tạm tính của bà Lê Thị Mai Tr và ông Phạm Văn Th đến ngày 16/09/2024 tại Ngân hàng QĐ là: 3.760.000.000 đồng nợ gốc, nợ lãi là 259.601.173 đồng. Tổng số tiền ông Th và bà Tr còn nợ Ngân hàng QĐ là 4.019.601.173 đồng.

Ngân hàng QĐ đã thông báo, công văn yêu cầu bà Lê Thị Mai Tr và ông Phạm Văn Th trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng QĐ xử lý theo đúng quy định nhưng bà Lê Thị Mai Tr và ông Phạm Văn Th đều không thực hiện theo yêu cầu.

Nay Ngân hàng QĐ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Mai Tr và ông Phạm Văn Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng QĐ theo Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ trên với số tiền (*tạm tính đến hết ngày 16/09/2024*) là: 4.019.601.173 đồng (trong đó bao gồm 3.760.000.000 đồng nợ tiền gốc; 259.601.173 đồng nợ tiền lãi); Kể từ ngày 17/9/2024, bà Lê Thị Mai Tr và ông Phạm Văn Th phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng QĐ; Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Lê Thị Mai Tr và ông Phạm Văn Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng QĐ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, tài sản bảo đảm là: Thửa đất có diện tích 11.810,5 m², thửa số 23, tờ bản đồ số 44. Đất tọa lạc tại ấp Trảng Tranh, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú,

tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN48012, số vào sổ cấp GCN: (CH) 01325/Tân Lợi do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 25/6/2018 mang tên hộ ông Trình Văn T cùng vợ là bà Phạm Thị Cẩm H, đã được điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Th ngày 17/01/2022.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr vắng mặt. Tòa án đã tiến hành thủ tục đăng thông báo tìm kiếm ông Th và bà Tr tham gia tố tụng. Tuy nhiên, ông Th và bà Tr vẫn vắng mặt không có lý do.*

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng QĐ, buộc ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr phải trả cho Ngân hàng QĐ số tiền gốc tính đến ngày 16/9/2024 là 3.760.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận. Trường hợp ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng QĐ;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, thảo luận và nghị án;

XÉT THẤY

[1] Hợp đồng cho vay số: 0001.23.142.27006578.TD ngày 05/7/2023 được ký giữa Ngân hàng QĐ với ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr với mục đích kinh doanh đồ gỗ nội thất, vay theo hình thức thế chấp có tài sản bảo đảm là thửa đất có diện tích 11.810,5 m², thửa số 23, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Trảng Tranh, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN48012, số vào sổ cấp GCN: (CH) 01325/Tân Lợi do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 25/6/2018 mang tên hộ ông Trình Văn T cùng vợ là bà Phạm Thị Cẩm H, đã được điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Th ngày 17/01/2022 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 168641.23.142.27006578.BĐ ký ngày 05/07/2023 số Công chứng số: 10487, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông Th và bà Tr vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng QĐ khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr phải trả số tiền gốc đã vay còn lại là 3.760.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Yêu cầu này được đại diện của Ngân hàng QĐ chứng minh qua lời trình bày của mình, qua Hợp đồng cho vay số 0001.23.142.27006578.TD ngày 05/7/2023; văn bản nhận nợ ngày 05/7/2023 và văn bản nhận nợ ngày 31/8/2023 được ký giữa Ngân hàng QĐ với ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr; Như vậy, có cơ sở kết luận giữa Ngân hàng QĐ và ông Phạm Văn Th, bà Lê Thị Mai Tr có ký kết hợp đồng tín dụng với số tiền vay là 4.360.000.000 đồng,

có thể chấp tài sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán, trả tiền gốc và tiền lãi theo định kỳ nhưng đến nay còn nợ lại tiền gốc là 3.760.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 259.601.173 đồng. Tổng cộng nợ gốc và tiền lãi phát sinh là: 4.019.601.173 đồng

[2] Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr vắng mặt không có lý do, không đến Tòa án để tham gia hòa giải, giải quyết vụ án; khi đến hạn thanh toán nợ không chủ động liên hệ với Ngân hàng QĐ để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi đã vay; hiện nay ông Th và bà Tr không có mặt tại địa phương, cố tình giấu địa chỉ; Tòa án đã tiến hành đăng thông tin tìm kiếm đối với ông Th và bà Tr trên các phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập ông Th và bà Tr đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa xét xử lần 01 và lần 02 nhưng ông Th và bà Tr vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Điều đó thể hiện ông Th và bà Tr không có thiện chí trả nợ khi đến hạn, cố tình kéo dài thời hạn trả nợ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng QĐ. Xét cần áp dụng các Điều 90, 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 buộc ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr cho Ngân hàng QĐ số tiền gốc đã vay còn lại chưa thanh toán **gồm** tiền gốc là 3.760.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 259.601.173 đồng là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng QĐ đòi buộc ông Th và bà Tr tiếp tục trả tiền lãi trên số tiền còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Yêu cầu này của Ngân hàng QĐ là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như phù hợp các cam kết các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay đã ký kết, do vậy cần buộc ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr tiếp tục trả lãi với lãi suất theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận quy định trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày xét xử (tức ngày 17/9/2024) cho đến khi trả hết nợ.

[4] Đối với yêu cầu của Ngân hàng QĐ có yêu cầu trường hợp ông Th, bà Tr không trả hoặc không trả hết toàn bộ số tiền gốc, lãi cho Ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 11.810,5 m², thửa số 23, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Trảng Tranh, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: L2021-0025/HĐTC ngày 03/12/2021, do Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan chứng thực ngày 03/12/2021 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú ngày 06/7/2023 nên hợp đồng này là hợp pháp và phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Trước đây ông Th và bà Tr cũng đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu không có tiền trả nợ. Do đó, trường hợp Thanh và bà Tr không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú về nội dung giải quyết vụ án tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản, chi phí đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú là 11.000.000 đồng Ngân hàng QĐ phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng QĐ được Tòa án chấp nhận với tổng số tiền là 4.019.601.173 đồng nên ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 09, 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 90, 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ các Điều 09, 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 Ngân hàng QĐ.

Buộc ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng QĐ số tiền gốc đã vay còn nợ lại là 3.760.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 16/9/2024 là 259.601.173 đồng.

Ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0001.23.142.27006578.TD ngày 05/7/2023; văn bản nhận nợ ngày 05/7/2023 và văn bản nhận nợ ngày 31/8/2023 được ký giữa Ngân hàng QĐ với ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết số nợ gốc đã vay tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2. Trường hợp ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr không trả nợ thì Ngân hàng QĐ có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền bán tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 11.810,5 m², thửa số 23, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Trảng Tranh, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (*Đất đã được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN48012, số vào sổ cấp GCN: (CH) 01325/Tân Lợi ngày 25/6/2018 mang tên hộ ông Trình Văn T cùng vợ là bà Phạm Thị Cẩm H, đã được điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông Phạm Văn Th ngày 17/01/2022 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 168641.23.142.27006578.BĐ ký ngày 05/07/2023 số Công chứng số: 10487, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD*) để thu hồi khoản nợ nói trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đăng tin thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú là 11.000.000 đồng, Ngân hàng QĐ phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

Ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr phải nộp là 112.019.601 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn lại cho Ngân hàng QĐ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.794.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010342 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Trong 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

4. Ngân hàng QĐ, ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị Mai Tr có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung