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

Bản án số: 17/2024/DS-ST
Ngày: 13-5-2024.
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thế chấp.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cao Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Đặng Văn Hai;

Nguyễn Phát Triển

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Vân An là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp *tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Cẩm Dang - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 308/2023/TLST-DS, ngày 04/12/2023, "V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2024/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP, địa chỉ:, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật ông Trần Minh B, chức vụ chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh B là ông Võ Phước H người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Phước H là bà Nguyễn Ngọc Anh T; Chức vụ NV quản lý nợ CVĐ Ngân hàng T Việt Nam – Chi

nhánh Sa Đéc, theo Văn bản ủy quyền số 735 ngày 18/7/2023. Địa chỉ: phường 1, TP Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp;

- *Bị đơn*: Đoàn T, sinh năm: 1962; Lê N, sinh năm: 1966; Lê S, sinh năm: 1983; Lê N, sinh năm: 1988; Phạm L, sinh năm: 1985 cùng địa chỉ: \xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng ủy quyền cho Nguyễn Ngọc Anh T trình bày:

Vào ngày 14/8/2020 theo hợp đồng cho vay hạn mức số 31.20.0072-HĐCVHM/NHCT72431 ký ngày 14/8/2020 Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L có vay của Ngân Hàng vốn 340.000.000 đồng mục đích vay chăm sóc tu bổ vườn quýt, mua bán trái cây, thời hạn vay 11 tháng, lãi xuất 7,8%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L đã không thực hiện đúng các nghĩa vụ trả nợ đã ký kết.

Khi vay thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 31.17.0062/HĐTC ngày 10/8/2017 thửa đất 89, tờ bản đồ số 35 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 561585, số vào sổ cấp GCN: CH00499 do Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Lê N; bà Đoàn T.

Ngân Hàng yêu cầu Tòa án buộc Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L trả cho Ngân Hàng số tiền vay vốn gốc là 340.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 52.544.520 đồng và lãi chậm trả 1.659.303 đồng (tạm tính đến ngày 03/10/2023) tổng cộng vốn và lãi là 394.203.823 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 31.20.0072-HĐCVHM/NHCT72431 ký ngày 14/8/2020 kể từ ngày 04/10/2023 đến khi trả xong nợ.

Yêu cầu Công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất số 31.17.0062/HĐTC ngày 10/8/2017. Khi bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật mà Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân Hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi

hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp để thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L đã thi hành án xong mà tài sản thế chấp không bị kê biên, phát mãi, bán đấu giá để thi hành án thì Ngân Hàng tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả cho Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L tài sản thế chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp QSD đất số 31.17.0062/HĐTC ngày 10/8/2017.

Bị đơn Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, không có lý do. Cũng như không có văn bản ý kiến, phản bác gì yêu cầu của nguyên đơn.

- Phát biểu của Kiểm sát viên kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên đối với bị đơn, người liên quan không thực hiện đúng theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án. Nên Kiểm sát viên đề nghị người liên quan cần lưu ý nhằm đảm bảo cho việc chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và để góp phần cho việc giải quyết vụ án được nhanh chóng, đúng pháp luật, đồng thời Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng. Buộc Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L trả cho Ngân Hàng số tiền vay vốn gốc là 340.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 52.544.520 đồng và lãi chậm trả 1.659.303 đồng (tạm tính đến ngày 03/10/2023) tổng cộng vốn và lãi là 394.203.823 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 31.20.0072-HĐCVHM/NHCT72431 ký ngày 14/8/2020 kể từ ngày 04/10/2023 đến khi trả xong nợ và Công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất số 31.17.0062/HĐTC ngày 10/8/2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngân Hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L trả cho Ngân Hàng số tiền vay vốn gốc là 340.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 52.544.520 đồng và lãi chậm trả 1.659.303 đồng (tạm tính đến ngày 03/10/2023) tổng cộng vốn và lãi là 394.203.823 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 31.20.0072-HĐCVHM/NHCT72431 ký ngày 14/8/2020 kể từ ngày 04/10/2023 đến khi trả xong nợ, đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thế chấp", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có địa chỉ thường trú, nơi cư trú tại huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, cho nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của bị đơn Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L.

[2] Về nội dung:

Ngân Hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L trả cho Ngân Hàng số tiền vay vốn gốc là 340.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 52.544.520 đồng và lãi chậm trả 1.659.303 đồng (tạm tính đến ngày 03/10/2023) tổng cộng vốn và lãi là 394.203.823 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 31.20.0072-HĐCVHM/NHCT72431 ký ngày 14/8/2020 kể từ ngày 04/10/2023 đến khi trả xong nợ chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình thì Ngân Hàng đưa ra được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh đó là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng tín dụng, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất,…hợp đồng tín dụng này chỉ có Đoàn T ký không có chữ ký của Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L tuy nhiên Lê S; Lê N; Phạm L có ký hợp đồng ủy quyền cho Lê N; Đoàn T ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Đoàn T tại Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử cần

buộc Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L trả cho Ngân Hàng vốn gốc là 340.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 52.544.520 đồng và lãi chậm trả 1.659.303 đồng (tạm tính đến ngày 03/10/2023) tổng cộng vốn và lãi là 394.203.823 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 31.20.0072-HĐCVHM/NHCT72431 ký ngày 14/8/2020 kể từ ngày 04/10/2023 đến khi trả xong nợ là phù hợp với Điều 463 của Bộ luật dân sự.

Tại Điều 463 Bộ luật dân sự có ghi:

"*Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định*".

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định:

1. Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng.

2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.

[2] Hợp đồng thế chấp QSD đất số 31.17.0062/HĐTC ngày 10/8/2017 thửa đất 89, tờ bản đồ số 35 diện tích 4328m^2 , Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 5615852 số vào sổ cấp GCN: CH00499 do UBND huyện Lai Vung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Lê N và bà Đoàn T ngày 18/5/2018, khi ký kết hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất ông Lê N và bà Đoàn T điều ký tên trên hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng thửa đất có ghi trong hợp đồng, đối với Lê S; Lê N; Phạm L là những người trong hộ ông Lê N và bà Đoàn T có ký hợp đồng ủy quyền cho Lê N; Đoàn T ký hợp đồng thế chấp. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng thế chấp QSD đất số 31.17.0062/HĐTC ngày 10/8/2017 buộc Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L phải liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 31.17.0062/HĐTC ngày 10/8/2017 là có căn cứ phù hợp với Điều 317, Điều 318, Điều 319 và Điều 325 của Bộ luật dân sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung phát biểu ý kiến và đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí, tạm ứng án phí và chi phí, tạm ứng chi phí:

Toàn bộ yêu cầu của Ngân Hàng chấp nhận nên bị đơn Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L phải liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là có căn cứ.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 102, Điều 103, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 325, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự; khoản 1, khoản 4 Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 180, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Buộc Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L liên đới trả cho Ngân Hàng số tiền vốn gốc là 340.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 52.544.520 đồng và lãi chậm trả 1.659.303 đồng (tạm tính đến ngày 03/10/2023) tổng cộng vốn và lãi là 394.203.823 đồng (Ba trăm chín mươi bốn triệu, hai trăm lẻ bà nghìn, tám trăm hai mươi ba đồng) và phải chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 31.20.0072-HĐCVHM/NHCT72431 ký ngày 14/8/2020 kể từ ngày 04/10/2023 đến khi trả xong nợ.

2. Khi Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L trả nợ xong, buộc Ngân hàng trả cho Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 89, tờ bản đồ số 35 diện tích 4328m2 , Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 5615852 số vào sổ cấp GCN: CH00499 do UBND huyện Lai Vung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Lê N và bà Đoàn Thị Thuý ngày 18/5/2018.

3. Công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất số 31.17.0062/HĐTC ngày 10/8/2017. Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N;

Phạm L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp để thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí, tạm ứng chi phí:

4.1. Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L phải liên đới chịu 19.710.000 đồng (Mười chín triệu, bảy trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng tín dụng và phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng thế chấp tài sản.

4.2. Hoàn trả lại cho Ngân Hàng số tiền 10.155.000 đồng (Mười triệu, một trăm năm mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: 00013203, ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

4.3. Buộc Đoàn T; Lê N; Lê S; Lê N; Phạm L liên đới hoàn trả cho Ngân Hàng 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13/5/2024). Đối với bị đơn không có mặt tại phiên tòa ngày 13/5/2024 thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong 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 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 Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lai Vung;
- CCTHADS huyện Lai Vung;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Cao Diễm