

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST

Ngày 10-02-2025

V/v: *Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp
đồng thế chấp tài sản.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Phi Long

2. Ông Trần Văn Nước

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Chăm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa:
bà Đỗ Thị Thuý Trang, Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 02 năm 2025 tại điểm cầu trung tâm là Phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh và tại điểm cầu thành phần tại Ủy ban nhân dân xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số: 268/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc việc “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: số 40-42-44 PHT, 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 theo ủy quyền (Theo Quyết định số: 3287/QĐ-NHKL ngày 29/11/2024 của Ngân hàng TMCP K): Ông Kim Ngọc T, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần K (có mặt tại điểm cầu trung tâm)

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1965 (Vắng mặt tại điểm cầu thành phần)
 2. Bà Võ Thị C, sinh năm 1967 (Vắng mặt tại điểm cầu thành phần)
- Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 9 năm 2024 của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP K; lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng thể hiện như sau:

Vào ngày 01/4/2023, ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C có ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 071/23/HĐTD/1601-4158 với Ngân hàng TMCP K – Phòng giao dịch Duyên Hải, chi nhánh tỉnh Trà Vinh. Theo đó, TMCP K cho ông T, bà C vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất là 16,1%/năm, áp dụng đối với các khế ước nhận nợ giải ngân trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng; mục đích vay chăn nuôi. Đồng thời, ông T, bà C có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 072/22/HĐTC-BĐS/160-4158 ngày 17 tháng 02 năm 2022 thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền và tài sản phát sinh từ tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA655845 do UBND huyện Duyên Hải cấp ngày 21/02/2011 cho ông Phạm Văn T tại thửa 1204, tờ bản đồ số 4, diện tích 167m²m, cập nhật lại diện tích 151,3m². Đất tại ấp Nhà Mát, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà C vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay, lãi cho ngân hàng. Vì vậy, TMCP K khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Phạm Văn T phải trả tiền còn nợ tính đến hết ngày 10/02/2025 gồm:

- Nợ gốc: 250.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 8.040.411 đồng;
- Tiền phạt chậm trả lãi: 693.898 đồng
- Lãi quá hạn: 41.748.288 đồng
- Tiền lãi phát sinh tính từ ngày 11/02/2025 cho đến khi ông T, bà C thanh toán hết nợ cho ngân hàng theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông T, bà C không trả hoặc trả không hết nợ thì yêu cầu Toà án cho ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 1204, tờ bản đồ số 4, diện tích 167m²m, cập nhật lại diện tích 151,3m². Đất tại ấp Nhà Mát, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C đã được Toà án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng ông T, bà C không nộp văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T, bà C cũng vắng mặt tại phiên họp hoà giải nên hồ sơ vụ án không có lời trình bày của bị đơn. Toà án cũng lập biên bản không lấy được lời khai của ông T, bà C lưu vào hồ sơ vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử: Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử có mặt tại Tòa đã thực hiện đúng các thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C trả tiền còn nợ gồm nợ gốc, nợ tiền lãi trong hạn, nợ tiền lãi quá hạn, tiền phạt do chậm trả cho Ngân hàng TMCP K.

+ Đề nghị chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 1204, tờ bản đồ số 4, diện tích 167m²m, cập nhật lại diện tích 151,3m². Đất tại ấp Nhà Mát, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

+ Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai. Vì vậy, Hội đồng xét căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông T và bà C.

[2] Về chứng cứ: Đương sự trong vụ án không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không đề nghị Tòa án xác minh, lấy lời khai của người làm chứng cũng như không đề nghị triệu tập thêm ai đến phiên tòa. Vì vậy, Hội

đồng xét xử căn cứ vào toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào nội dung thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 071/23/HĐTD/1601-4158 ngày 01/4/2023 giữa ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C và Ngân hàng TMCP K – Phòng giao dịch Duyên Hải, chi nhánh tỉnh Trà Vinh thì đến ngày 04/4/2024 ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C còn nợ Ngân hàng TMCP K số tiền nợ gốc 250.000.000 đồng là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng TMCP K yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C trả tiền còn nợ bao gồm nợ gốc và nợ lãi, tiền phạt chậm trả là thực hiện đúng quyền của bên cho vay. Ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C phải có nghĩa vụ trả tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP K là phù hợp nghĩa vụ của bên vay trong hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định pháp luật. Số tiền ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C phải trả tính đến thời điểm xét xử là ngày 10/02/2025, ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C còn nợ Ngân hàng TMCP K số tiền gồm: tiền vay gốc: 250.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là: 8.040.411 đồng, tiền lãi quá hạn: 41.748.288 đồng, tiền phạt chậm trả: 693.898 đồng.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp:

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với tài sản thế chấp như sau:

- Quyền sử dụng đất: diện tích 151,3m² thuộc thửa 1204, tờ bản đồ số 4, do ông Phạm Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đất tại ấp Nhà Mát, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Tài sản gắn liền với đất của ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C gồm:

+ 01 nhà ở dạng độc lập (nhà trọ): móng cột bê tông cốt thép, kèo bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa, quét vôi, lắp dựng cửa khung sắt kính, nền gạch men, mái tole, có trần tấm nhựa. Diện tích: 18,50m x 6,10m = 112,85m².

+ 01 mái che tole, có kết cấu đỡ bằng gỗ (mái trước và sau). Diện tích: 10m x 12,2m = 122m².

+ 01 nền gạch vỉa hè. Diện tích: 7m x 6,10m = 42,7m².

+ 01 nền xi măng. Diện tích: 3m x 6,10m = 18,3m².

+ 01 nhà vệ sinh: móng cột gạch, tường xây gạch, mái tole, nền gạch men, có hầm tự hoại. Diện tích: 2m x 2m = 4m².

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 072/22/HĐTC-BDS/160-4158 ngày 17 tháng 02 năm 2022, ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền và tài sản phát sinh từ tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA655845 do UBND huyện Duyên Hải cấp ngày 21/02/2011 cho ông

Phạm Văn T tại thửa 1204, tờ bản đồ số 4, diện tích 167m², cập nhật lại diện tích là 151,3m². Đất tại ấp Nhà Mát, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 072/22/HĐTC-BDS/160-4158 ngày 17 tháng 02 năm 2022 thì để bảo đảm khoản vay vốn tại ngân hàng ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 1204, tờ bản đồ số 4, diện tích 151,3m². Đất tại ấp Nhà Mát, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Phạm Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Vì vậy, theo quy định nếu trường hợp ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán tài sản là quyền sử dụng đất mà ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C đã thế chấp bảo đảm khoản tiền vay của ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C là đúng thoả thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận.

[5] Về án phí:

Tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án có quy định như sau: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”*. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $300.482.597 \times 5\% = 15.024.130$ đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.693.011 đồng.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.559.787 đồng. Do các đương sự không có thỏa thuận về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án đã chi là: 1.559.787 đồng. Ngân hàng TMCP K được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 4.000.000 đồng gồm số tiền Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại tại Tòa án là 2.440.213 đồng và số tiền 1.559.787 đồng sau khi ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147, khoản 1 Điều 157, các Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K.

Buộc ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C phải trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền còn nợ tính đến ngày 10/02/2025 gồm tiền vay gốc: 250.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là: 8.040.411 đồng, tiền lãi quá hạn: 41.748.288 đồng, tiền phạt chậm trả: 693.898 đồng.

Kể từ ngày 11/02/2025, ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, tiền phạt chậm trả theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 071/23/HĐTD/1601-4158 ngày 01/4/2023 giữa ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C và Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh Trà Vinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc và lãi này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP K.

Trường hợp ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP K thì Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng gồm:

- Quyền sử dụng đất: diện tích 151,3m² thuộc thửa 1204, tờ bản đồ số 4, do ông Phạm Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đất tại ấp Nhà Mát, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Tài sản gắn liền với đất tại thửa 1204, tờ bản đồ số 4, do ông Phạm Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất gồm:

- + 01 nhà ở dạng độc lập (nhà trọ): móng cột bê tông cốt thép, kèo bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa, quét vôi, lắp dựng cửa khung sắt kính, nền gạch men, mái tole, có trần tấm nhựa. Diện tích: 18,50m x 6,10m = 112,85m².

- + 01 mái che tole, có kết cấu đỡ bằng gỗ (mái trước và sau). Diện tích: 10m x 12,2m = 122m².

- + 01 nền gạch vỉa hè. Diện tích: 7m x 6,10m = 42,7m².

- + 01 nền xi măng. Diện tích: $3m \times 6,10m = 18,3m^2$.
- + 01 nhà vệ sinh: móng cột gạch, tường xây gạch, mái tole, nền gạch men, có hầm tự hoại. Diện tích: $2m \times 2m = 4m^2$.

Kích thước, tứ cận đối với đất 151,3m² thuộc thửa 1204, tờ bản đồ số 4, do ông Phạm Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đất tại ấp Nhà Mát, xã Trường Long Hoà, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh thể hiện tại Sơ đồ khu đất theo Công văn số: 29/CNTXDH ngày 08/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Duyên Hải (Kèm theo bản án)

2. Về án phí:

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.024.130 đồng.

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.693.011 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0012900 ngày 16 tháng 10 năm 2024 của chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 1.559.787 đồng.

- Ngân hàng TMCP K được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 4.000.000 đồng gồm số tiền Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại tại Tòa án là 2.440.213 đồng và số tiền 1.559.787 đồng sau khi ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn thi hành án.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Phạm Văn T và bà Võ Thị C vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Phi Long Trần Văn Nước

Dương Tấn Thanh