

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN L
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 93/2023/DS-ST
Ngày: 01 - 12 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng dân
sự vay tài sản, và thế chấp
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Mỹ Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Chung Thị Thu Nguyệt.
- Ông Nguyễn Văn Thế.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

Vào 01 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 599/2022/TLST-DS, ngày 08 tháng 12 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, và thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 233/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 193/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 39/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số: 20/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân L; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Lê Chí T - Phó giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân L. Anh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2022). Anh T có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

- Anh Võ Chánh H, sinh năm 1985; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

Cùng địa chỉ: Số A ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Võ Chánh H, sinh năm 1985; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

3/ Chị Võ Thu T1, sinh năm 1976; (vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin vắng mặt).

4/ Chị Võ Kiên Q, sinh năm 1979; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

5/ Chị Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 1996; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

Cùng địa chỉ: Số A, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

6/ Anh Võ Hiếu T3, sinh năm 1972; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

7/ Chị Lê Kim H1, sinh năm 1972; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

8/ Cháu Võ Minh T4, sinh năm 2005;

9/ Cháu Võ Ngọc Minh T5, sinh năm 2008.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của cháu Võ Minh T4 và cháu Võ Ngọc Minh T5: Anh Võ Hiếu T3 và chị Lê Kim H1 là người đại diện theo pháp luật của cháu Võ Minh T4 và cháu Võ Ngọc Minh T5. (Là cha mẹ của cháu T4 và T5). Anh T3 và chị H1 vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do;

10/ Anh Võ Bằng G, sinh năm 1978; (vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do).

11/ Cháu Võ Đại D, sinh ngày 13/4/2012;

Cùng địa chỉ: Số D ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của cháu Võ Đại D: Anh Võ Bằng G là người đại diện theo pháp luật của cháu Võ Đại D. (Là cha của cháu D). Anh G vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A là anh Lê Chí T trình bày:

Ngày 17/7/2020, anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B có giao kết hợp đồng tín dụng số 588/20/HĐTD với Quỹ tín dụng L1 để vay số tiền 200.000.000 đồng; Lãi suất thỏa thuận là 11%/năm; Thời hạn vay là 24 tháng đến ngày 17/7/2022 là hết hạn. Ngày 30/9/2021, Quỹ tín dụng với anh H và bà B ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng đã ký để điều chỉnh kỳ hạn trả lãi từ

03 tháng/lần lên 06 tháng/lần. Ngày 15/10/2021, Quỹ tín d và anh Võ Chánh H ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng đã ký để điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc từ 01 kỳ thành 02 kỳ, cụ thể trả nợ gốc lần thứ nhất vào ngày 17/4/2022 số tiền 50.000.000 đồng; trả nợ gốc lần thứ hai vào ngày 17/7/2022 số tiền 150.000.000 đồng.

Khoản vay trên được đảm bảo bằng việc hai bên giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 79/2020/HĐTC ngày 17/7/2020, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Trong đó tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ 46 do hộ ông Võ Văn Y đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BH 111612, số vào sổ cấp giấy CH03612, ngày 25/5/2012.

- Căn nhà trên đất của ông Võ Văn Y theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà. (Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 70,2m², kết cấu Khung BTCT - vách tường - mái tole; xây dựng năm 2005).

Đến ngày 17/4/2022, anh H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc theo thỏa thuận. Quỹ tín dụng đã chuyển khoản nợ trên thành nợ quá hạn. Đến ngày 19/9/2022, anh H đã trả được 18.000.000 đồng. Đến nay, không trả thêm khoản tiền nào. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A yêu cầu Tòa án buộc anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B trả số tiền 201.109.000 đồng (trong đó nợ gốc là 182.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn và quá hạn tạm tính đến ngày 10/10/2022 là 19.109.000 đồng); tiếp tục trả lãi phát sinh đến khi trả hết nợ gốc và lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân L A theo hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020; Và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp số 79/20/HĐTC ngày 16/7/2020 để Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A thu hồi khoản nợ được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp này.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A là anh Lê Chí T trình bày:

Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện để tăng số tiền mà các bị đơn có nghĩa vụ trả trong hợp đồng vay này tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Cụ thể, Quỹ tín dụng nhân dân L yêu cầu anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho Q1 tín dụng số tiền nợ vay tính đến nay xét xử sơ thẩm tổng cộng 235.417.500 đồng, bao gồm nợ gốc là 182.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn và quá hạn là 53.417.500 đồng (theo Bảng kê thu lãi nộp chậm ngày 30/11/2023); và có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh đến khi trả hết nợ gốc và lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân L A theo hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận công nhận hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC ngày 16/7/2020 có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu xác định các tài sản sau đây là tài sản thế chấp và buộc những người ký tên trong hợp đồng thế chấp gồm hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Văn Y (ông Y chết năm 2021), bà Nguyễn Thị B, chị Võ Thu T1, anh Võ Chánh H, chị Võ Kiến Q, chị Nguyễn Thị Cẩm T2 thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo cho

nghĩa vụ trả nợ vay của phía các bị đơn trong hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020, các tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Võ Văn Y đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BH 111612, số vào sổ cấp giấy CH03612, ngày 25/5/2012.

- Căn nhà trên đất của ông Võ Văn Y theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà. (Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 70,2m², kết cấu Khung BTCT - vách tường - mái tole; xây dựng năm 2005).

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải ngày 18/9/2023 bị đơn Võ Chánh H trình bày:

Anh H thống nhất ý kiến với lời trình bày của nguyên đơn là Quỹ tín dụng nhân dân L về toàn bộ nội dung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết; thông tin tài sản thế chấp để đảm bảo khoản nợ; quá trình thực hiện hai hợp đồng đã nêu; số tiền đã trả và còn nợ Quỹ tín dụng.

Anh H đồng ý tính đến ngày khởi kiện còn nợ và đồng ý trả số tiền 201.109.000 đồng (Trong đó nợ gốc là 182.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn và quá hạn tạm tính đến ngày 10/10/2022 là 19.109.000 đồng). Và đồng ý tiếp tục trả lãi phát sinh đến khi trả hết nợ gốc và lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân L A theo hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020.

Anh H đồng ý việc công nhận hợp đồng thế chấp số 79/20/HĐTC ngày 16/7/2020 để Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A thu hồi khoản nợ được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp này. Nhưng do hiện nay do anh H không có khả năng trả nợ nên không trả được.

Bị đơn anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Dù đã được yêu cầu cung cấp ý kiến và tài liệu chứng cứ nhưng bà B không có văn bản ý kiến, không có yêu cầu phản tố, không gửi tài liệu chứng cứ gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tên Nguyễn Thu T6 có cung cấp lời khai về thông tin những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Văn Y. Về yêu cầu của nguyên đơn chị T6 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Chị T6 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Dù đã được yêu cầu cung cấp ý kiến và tài liệu chứng cứ nhưng những người này không có văn bản ý kiến, không gửi tài liệu chứng cứ gì.

- *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn chấp hành đúng, còn bị đơn không thực hiện theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ nội dung vụ án, xét thấy phía nguyên đơn trình bày về việc giao kết, nội dung của hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp, đưa ra yêu cầu, cung cấp chứng cứ chứng minh đầy đủ, và được bị đơn anh Võ Chánh H thừa nhận, cho thấy sự việc giao kết, thực hiện hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có thật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng vay nên, xác định việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ trong hợp đồng vay là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Về hợp đồng thế chấp đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng thế chấp số 79/20/HĐTC ngày 16/7/2020 có hiệu lực phát luật và xác định các tài sản bao gồm: - Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Võ Văn Y đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BH 111612, số vào sổ cấp giấy CH03612, ngày 25/5/2012; Và Căn nhà trên đất của ông Võ Văn Y theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà. (Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 70,2m², kết cấu Khung BTCT - vách tường - mái tole; xây dựng năm 2005) là tài sản thế chấp đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng vay được ghi nhận theo nội dung của Hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020. Việc xử lý tài sản thế chấp và chấm dứt thế chấp được thực hiện theo quy định Bộ luật dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ vay theo hợp đồng vay được giao kết giữa bên cho vay là nguyên đơn với bên vay là các bị đơn; và yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp là nguyên đơn với bên thế chấp các bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Từ đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là *“Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp dân sự này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do các bị đơn là anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B có địa chỉ cư trú tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, nên Tòa án nhân dân huyện L thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, nhưng

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tên Võ Thu T1 có đơn xin xét xử vắng mặt; các bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn có nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm, việc thay đổi yêu cầu này vẫn thuộc phạm vi giải quyết tranh chấp hợp đồng vay nên chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng vay được thể hiện bằng hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020:

Về việc giao kết và nội dung hợp đồng vay giữa nguyên đơn và bị đơn được thể hiện bằng hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020, do phía nguyên đơn xuất trình, tuy bị đơn Nguyễn Thị B không có ý kiến dù Tòa án đã nhiều lần yêu cầu, nhưng bị đơn Võ Chánh H thừa nhận và không tranh chấp gì về nội dung hợp đồng. Đủ cơ sở xác định sự việc giao kết hợp đồng vay này giữa nguyên đơn và các bị đơn là có thật, về nội dung hợp đồng vay đúng như lời trình bày của nguyên đơn.

Về hiệu lực của các hợp đồng vay đã giao kết: Nguyên đơn là tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động đúng quy định pháp luật. Khi nguyên đơn và các bị đơn giao kết hợp đồng vay này đều đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Trong hợp đồng vay có thể hiện chữ ký và chữ viết ghi họ tên của anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B tại mục bên vay và mục đích vay để bổ sung vốn mua xe tải chở hàng thuê, cho thấy mục đích, nội dung của giao dịch dân sự nêu trên không vi phạm điều cấm của luật cũng như không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng vay được các bên ký kết đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, nên các hợp đồng vay này được công nhận và pháp luật bảo vệ.

Về quá trình thực hiện hợp đồng vay: Sau khi giao kết hợp đồng vay, nguyên đơn đã giao đủ số tiền cho vay cho phía bị đơn nhận. Nhưng tính đến khi đến hạn, các bị đơn chỉ trả được 18.000.000 đồng tiền nợ gốc cho nguyên đơn, đến nay không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng vay này. Nội dung này do nguyên đơn trình bày, cung cấp chứng cứ chứng minh và được bị đơn Võ Chánh H thừa nhận. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, anh H và bà B còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân L số tiền tổng cộng 235.417.500 đồng (nợ gốc là 182.000.000 đồng, lãi trong hạn và lãi quá hạn 53.417.500 đồng).

[2.2] Về hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC ngày 16/7/2020:

Nguyên đơn đã xuất trình hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC, ngày 16/7/2020 để chứng minh việc giữa bên nhận thế chấp là nguyên đơn Quỹ tín dụng Long Hưng A với bên thế chấp là ông Võ Văn Y, bà Nguyễn Thị B, chị Võ Thu T1, anh Võ Chánh H, chị Võ Kiến Q, chị Nguyễn Thị Cẩm T2 có giao kết hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC ngày 16/7/2020 để thế chấp: Quyền sử dụng đất

đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Võ Văn Y đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BH 111612, số vào sổ cấp giấy CH03612, ngày 25/5/2012; và quyền sở hữu căn nhà trên đất của ông Võ Văn Y theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà số 85/CN-UB do UBND huyện L cấp ngày 22/5/2001 (Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 70,2m², kết cấu Khung BTCT - vách tường - mái tole; xây dựng năm 2005). Các tài sản trên được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B đối với bên có quyền Quỹ tín dụng nhân dân L trong Hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020 giữa các bên. Nội dung này được bị đơn anh Võ Chánh H thừa nhận, anh H cũng đồng ý xác định hợp đồng thế chấp nêu trên là có hiệu lực pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thu T1 yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng thế chấp theo quy định. Từ đó xác định việc giao kết hợp đồng thế chấp này là có thật.

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 48, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Võ Văn Y đứng tên quyền sử dụng là tài sản được cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình, ông Y đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng; ông Võ Văn Y đã chết năm 2021, Tòa án đã đưa những người là thành viên của hộ ông Võ Văn Y tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2001, cấp đổi năm 2012, thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp năm 2020, cũng như thời điểm hiện tại; và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Văn Y vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về tài sản có trên thửa đất số 48, tờ bản đồ 46 gồm:

- Căn nhà ông Võ Văn Y theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà số 85/CN-UB do UBND huyện L cấp ngày 22/5/2001 (Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 70,2m², kết cấu Khung BTCT - vách tường - mái tole; xây dựng năm 2005, hiện do vợ ông Y là bà Nguyễn Thị B và con ông Y là anh Võ Chánh H trực tiếp quản lý sử dụng. Quyền sở hữu căn nhà này cũng là tài sản thế chấp được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp 79/2020/HĐTC, ngày 16/7/2020, những người trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà đều được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Căn nhà cấp 4 của vợ chồng anh Võ Hiếu T3 và chị Lê Kim H1 xây dựng năm 2018, hiện do anh T3, chị H1, cháu Võ Minh T4, cháu Võ Ngọc Minh T5 trực tiếp quản lý sử dụng. Anh T3, chị H1, cháu T4 và cháu T5 đều được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Hàng rào lưới B40, cổng rào xây dựng năm 2018 bằng bê tông hiện do bà B, và gia đình anh T3 xây dựng, hiện đang cùng quản lý sử dụng và 01 mái tole tiền chế trước hiên nhà, do bà Nguyễn Thị B dựng năm 2018 và đang quản lý sử dụng. Về cây trồng trên đất, của bà B và do bà B quản lý sử dụng.

Những người có liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản có trên đất nêu trên đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng; thông báo đầy đủ về nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các vấn đề có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ; Tòa án cũng yêu cầu những người này có văn bản ý kiến. Nhưng họ đã không

có văn bản ý kiến; không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập; cũng không đến Tòa án để giải quyết vụ án khi được triệu tập, cho thấy những người này đã từ chối thực hiện quyền yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập theo quy định tại các điều 200, 201 Bộ luật tố tụng dân sự; không thực hiện quyền và nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do không ai có ý kiến tranh chấp gì đối với quyền sử dụng, quyền sở hữu các tài sản được thế chấp; tính hợp pháp và hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC ngày 16/7/2020 được thực hiện đúng quy định về chứng thực, thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, nên các hợp đồng thế chấp được công nhận và pháp luật bảo vệ.

[2.4] Về yêu cầu của nguyên đơn.

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng vay có lãi và có thời hạn nên việc nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A yêu cầu các bị đơn anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho Q1 tín dụng số tiền nợ vay tính đến này xét xử sơ thẩm tổng cộng 235.417.500 đồng, bao gồm nợ gốc là 182.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn và quá hạn là 53.417.500 đồng (theo Bảng kê thu lãi nộp chậm ngày 30/11/2023); và có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh đến khi trả hết nợ gốc và lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân L A theo hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020. Yêu cầu của nguyên đơn phù hợp các điều 357, 466 Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A về việc công nhận hợp đồng thế chấp số 79/20/HĐTC, ngày 16/7/2020 giữa bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng L với bên thế chấp là ông Võ Văn Y, bà Nguyễn Thị B, chị Võ Thu T1, anh Võ Chánh H, chị Võ Kiên Q, chị Nguyễn Thị Cẩm T2 là có hiệu lực pháp luật. Và xác định các tài sản gồm: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Võ Văn Y đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BH 111612, số vào sổ cấp giấy CH03612, ngày 25/5/2012; và quyền sở hữu căn nhà trên đất của ông Võ Văn Y theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà số 85/CN-UB do UBND huyện L cấp ngày 22/5/2001 (Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 70,2m², kết cấu Khung BTCT - vách tường - mái tole; xây dựng năm 2005) là tài sản được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B đối với bên có quyền Quỹ tín dụng nhân dân L trong Hợp đồng tín dụng số 588/HĐTD ngày 17/7/2020 giữa các bên. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp và bên nhận thế chấp được thực hiện theo nội dung Hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC, ngày 16/7/2020, và theo quy định tại các điều 321, 322, 323, 324 Bộ luật dân sự.

Các trường hợp xử lý tài sản đảm bảo; phương thức xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại các điều 299, 303 Bộ luật dân sự.

[3] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp quy định nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 200.000 đồng, nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A đã tạm ứng và chi xong. Do nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ để giải quyết tranh chấp về hợp đồng thế chấp và yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bị đơn là anh H và bà B có nghĩa vụ liên đới trả cho Q1 tín dụng nhân dân Long Hưng A số tiền này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 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, buộc anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về việc thực hiện nghĩa vụ chậm thi hành án trên số tiền còn phải thi hành án của người phải thi hành án được thực hiện theo quy định tại cả điểm a Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo thực hiện theo quy định tại các điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 200, 201, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 299, 303, 321, 322, 323, 324, 327, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; điểm a, khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A.

Buộc anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A số tiền nợ trong hợp đồng tín dụng số 588/20/HĐTD ngày 17/7/2020, tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 235.417.500 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm mười bảy nghìn, năm trăm đồng).

Hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC, ngày 16/7/2020 là có hiệu lực pháp luật. Tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Võ Văn Y đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Bìa BH 111612, số vào sổ cấp giấy CH03612, ngày 25/5/2012; và quyền sở hữu căn nhà trên đất của ông Võ Văn Y theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 85/CN-

UB do UBND huyện L cấp ngày 22/5/2001 (Loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 70,2m², kết cấu Khung BTCT - vách tường - mái tole; xây dựng năm 2005) là tài sản được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B đối với bên có quyền Quỹ tín dụng nhân dân L.

Khi anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B đã trả xong nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A, thì Quỹ tín dụng nhân dân L có nghĩa vụ trả lại các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC, ngày 16/7/2020 cho bên thế chấp.

Trường hợp anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân L, thì Quỹ tín dụng nhân dân L có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản thế chấp được ghi trong Hợp đồng thế chấp số 79/2020/HĐTC, ngày 16/7/2020 để trả khoản nợ trên cho Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A. Trường hợp sau xử lý tài sản đảm bảo nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A, thì anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ vay cho Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, buộc anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho Q1 tín dụng nhân dân Long Hưng A số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Võ Chánh H và bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 11.771.000 đồng (Mười một triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng). Anh H và bà B chưa nộp.

Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Long Hưng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.027.000 đồng (Năm triệu, không trăm hai mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005877, ngày 22/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận (được ghi nhận theo Hợp đồng tín dụng số 588/20/HĐTD ngày 17/7/2020) nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

6. 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 tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện L;
- CC.THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VPTA.

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

(Đã ký)

Hà Thị Mỹ Xuân