TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TUY AN** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày: 23/7/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY AN, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Xuân Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Hùng Định và bà Đỗ Thị Hải.

- ***Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Văn Thanh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2023/TLST- DS ngày 11 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Ngân hàng D thành phố Hồ Chí Minh (D bank)**; Địa chỉ: số A, đường K, phường N, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

- Anh **Phan Ngọc D** – sinh năm 1988; Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Phòng Giao dịch huyện A, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- Chị **Nguyễn Thị Như H** – sinh năm 1991; chức vụ: chuyên viên phòng giao dịch A; Địa chỉ: Quốc lộ 1A, thị trấn T, huyện A, tỉnh Phú Yên, có mặt.

* *Bị đơn:* Vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc T** – sinh năm 1963 và bà **Nguyễn Thị Thanh N** – sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: thôn T, xã T, huyện A, tỉnh Phú Yên, ông T vắng mặt, bà N có mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Chị **Lê Thị Thu H1** – sinh năm 1987; Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện A, tỉnh Phú Yên, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Như H trình bày: Ngày 30/12/2020, Ngân hàng D thành phố Hồ Chí Minh (D bank) cấp tín dụng cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thanh N theo hợp đồng cấp tín dụng số 22477/20MB/HĐTD, số

tiền vay 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 30/12/2020 – 30/12/2030). Mục đích vay: sửa chữa nhà tại thôn T, xã T, huyện A, tỉnh Phú Yên. Ngày giải ngân 31/12/2020. Từ ngày cho vay, tính đến ngày 23/7/2024, khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 22477/20MB/HĐTD, ngày 30/12/2020: tiền gốc: 129.860.000đ (Một trăm hai mươi chín triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 12.444.927đ (Mười hai triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi bảy đồng). Tổng nợ gốc và lãi: 142.304.928đ (Một trăm bốn mươi hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi tám đồng).

+ Thẻ tín dụng cấp cho ông Nguyễn Ngọc T. Tính đến ngày 23/7/2024 tiền gốc: 13.846.530đ (Mười ba triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi đồng), nợ lãi 9.910.348đ (Chín triệu chín trăm mười nghìn ba trăm bốn mươi tám đồng), số tiền phí: 3.684.193đ (Ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn một trăm chín mươi ba đồng). Tổng nợ gốc và lãi: 27.441.161đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng).

Khoản nợ hợp đồng cấp tín dụng số 22477/20MB/HĐTD được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22477/20MB/HĐBĐ, ngày 30/12/2020. Tài sản thế chấp là thửa số 118, tờ bản đồ số 6, diện tích 366m^2, trong đó 200m^2 đất ở và 166m^2 đất SXNN. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G030005, do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 26/8/1995.

Vì vợ chồng ông T, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông T, bà N phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng số 22477/20MB/HĐTD và Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Ngọc T.

Nếu ông T, bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thanh N, bà N có mặt trình bày: Ông bà thống nhất như trình bày của Ngân hàng về toàn bộ khoản nợ Hợp đồng tín dụng của vợ chồng bà và Thẻ tín dụng cấp cho chồng bà là ông Nguyễn Ngọc T. Vì hoàn cảnh khó khăn, vợ chồng bà đã bàn bạc và thống nhất với nhau: ông bà muốn ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà trả nợ hàng tháng 3.000.000đ (ba triệu đồng) nếu có nhiều hơn thì ông bà sẽ trả thêm cho Ngân hàng.

- Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thu H1 trình bày: Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Nguyễn Ngọc T là cha mẹ chồng của chị. Năm 2009 cha mẹ chồng có nói bằng miệng (không lập hợp đồng) cho vợ chồng chị 01 diện tích đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6 ở thôn T, xã T, huyện A, tỉnh Phú Yên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G030005 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 26/8/1995 để xây dựng nhà ở. Tháng 02/2010 vợ chồng chị đã xây dựng 01 căn

nhà cấp 4 để ở, đến năm 2017 vợ chồng chị có xây dựng thêm nhà sau và các công trình phụ. Ngôi nhà, công trình phụ, tài sản trên đất có diện tích, vị trí đúng như trong biên bản xem xét tại chỗ ngày 03/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Tuy An. Tháng 12/2022, chồng chị bị bệnh ung thư và chết nên vẫn chưa tách thửa được. Đối với việc cha mẹ chồng chị vay tiền ngân hàng, dùng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6: Việc này, ngay từ đầu vợ chồng chị hoàn toàn không biết. Đến khi chồng chị bệnh, chị có xin tách thửa thì mới biết sổ đỏ thế chấp tại ngân hàng. Việc cha mẹ chồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 118, đã cho vợ chồng tôi xây dựng nhà ở ổn định, vì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên cha mẹ chồng, nên việc Ngân hàng cho vay tiền và dùng quyền sử dụng đất tại thửa đất 118 để đảm bảo khoản vay, chị không có ý kiến. Tuy nhiên, hiện tại chị và 02 con sống tại ngôi nhà được cha mẹ chồng tặng cho đất trên thửa đất số 118, không còn chỗ ở nào khác. Do đó, khi Tòa án xét xử, chị sẽ cố gắng vay mượn để thanh toán giá trị đất theo quy định của pháp luật để được nhận lại diện tích đất mà vợ chồng chị đã xây dựng nhà, công trình phụ, cho các con chị có nơi ở, an tâm học hành.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và những người tham gia tố tụng cơ bản tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 4 Luật thương mại 2005; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Các Điều 463, 466, 468 và Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng D thành phố Hồ Chí Minh (D bank) toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng 22477/20MB/HĐTD đến ngày 23/7/2024: Tổng nợ gốc và lãi: 142.304.928đ (Một trăm bốn mươi hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi tám đồng) và Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Ngọc T đến ngày 23/7/2024: Tổng nợ gốc và lãi: 27.441.161đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng). Đối với Hợp đồng tín dụng Nếu ông T, bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng và buộc ông T, bà N trả nợ. Khi xử lý tài sản chị H1 được ưu tiên mua diện tích đất đang có nhà ở của chị H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng D thành phố Hồ Chí Minh (D bank) khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thanh N trả tiền vay tài sản theo hợp đồng đồng tín dụng 22477/20MB/HĐTD và Hợp đồng cấp thẻ tín dụng. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện A,

tỉnh Phú Yên. Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vay, đây là hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự. Xét yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Giữa HD bank và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thanh N trả tiền vay tài sản theo hợp đồng đồng tín dụng 22477/20MB/HĐTD, ngày 30/12/2020 và Hợp đồng cấp thẻ tín dụng. Quá trình sử dụng tài sản vay, tính đến ngày tính đến ngày 23/7/2024, khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 22477/20MB/HĐTD là: 142.304.928đ (Một trăm bốn mươi hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi tám đồng), trong đó: tiền gốc: 129.860.000đ (Một trăm hai mươi chín triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 12.444.927đ (Mười hai triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi bảy đồng) và Hợp đồng cấp thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Ngọc T đến ngày 23/7/2024: Tổng nợ gốc và lãi: 27.441.161đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng), trong đó: nợ gốc 13.846.530đ (Mười ba triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi đồng), nợ lãi 9.910.348đ (Chín triệu chín trăm mười nghìn ba trăm bốn mươi tám đồng), số tiền phí: 3.684.193đ (Ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn một trăm chín mươi ba đồng). Vợ chồng ông T, bà N thừa nhận có nợ tiền của Ngân hàng số tiền của Hợp đồng tín dụng số 22477/20MB/HĐTD là: 142.304.928đ (Một trăm bốn mươi hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi tám đồng) và Hợp đồng cáp thẻ tín dụng 27.441.161đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng) nhưng không trả nợ cho Ngân hàng là xâm phạm đến quyền lợi của Ngân hàng. Bà N trình bày vì hoàn cảnh khó khăn nên không thể trả nợ cho Ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà N.

- Hợp đồng tín dụng số 22477/20MB/HĐTD được được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22477/20MB/HĐBĐ, ngày 30/12/2020. Tài sản thế chấp là thửa số 118, tờ bản đồ số 6, diện tích 366m^2, trong đó 200m^2 đất ở và 166m^2 đất SXNN. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G030005, do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 26/8/1995. Nếu vợ chồng bà N không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ, trên đất đang tồn tại ngôi nhà cấp 4 của vợ chồng chị Lê Thị Thu H1. Khi ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng và vợ chồng ông T, bà N đều biết rõ trên đất còn có nhà của vợ chồng chị Lê Thị Thu H1. Tại phiên toà, Chị H1 có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng ngôi nhà và thanh toán lại giá trị đất gắn liền với ngôi nhà

chị đang sử dụng. Vì vậy, khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên cần ưu tiên cho chị H1 được quyền mua (nhận chuyển nhượng) để tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Từ các chứng cứ trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền của Hợp đồng tín dụng số 22477/20MB/HĐTD là: 142.304.928đ (Một trăm bốn mươi hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi tám đồng) và Hợp đồng cáp thẻ tín dụng 27.441.161đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng)

Nếu vợ chồng ông T không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, chị Lê Thị Thu H1 được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích đất gắn liền với ngôi nhà cấp 4 chị đang quản lý sử dụng.

- Về chi phí tố tụng: bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

[4] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: (142.304.928đ + 27.441.161đ) x 5% = 8.487.304đ (Tám triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn ba trăm lẻ bốn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 35; Điều 147; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 325; Điều 463; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 4 Luật thương mại 2005; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng D thành phố Hồ Chí Minh (D bank) đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thanh N. Buộc vợ chồng ông T, bà N có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền của Hợp đồng tín dụng số 22477/20MB/HĐTD là: 142.304.928đ (Một trăm bốn mươi hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi tám đồng) và Hợp đồng cáp thẻ tín dụng 27.441.161đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng).

- Nếu vợ chồng ông T không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Chị Lê Thị Thu H1 được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích đất gắn liền với ngôi nhà cấp 4 chị đang quản lý sử dụng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, vợ chồng ông T, bà N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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 vợ chồng ông T, bà N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[2] Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu 8.487.304đ (Tám triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn ba trăm lẻ bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Ngân hàng D thành phố Hồ Chí Minh (D bank) 4.574.296đ *(Bốn triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm chín mươi sáu đồng)* tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0009671 ngày 11/7/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.

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 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.

[3] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết theo quy định của pháp luật.

**** Nơi nhận:***
- TAND tỉnh;
- VKSND h. Tuy An;
- THADS h. Tuy An;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ; Án Văn.

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

Lê Thị Xuân Hương