TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2024/DS-ST
Ngày: 28-6-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Phú Thọ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Bùi Thị Hoàng;

2. Ông Trần Văn Hải;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 712/2024/TLST-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2023, về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản"* Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 180/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại Cổ phần Ph.

Trụ sở chính: đường L, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn H; Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ hiện trường.

Địa chỉ: đường Ng, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Ông Võ Thanh H1, năm sinh: 1977;

Địa chỉ: Tổ C, ấp Đ, xã Hòa An, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông H và ông H1 có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn kiện và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Ph trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Ph (Sau đây gọi tắt là O) với ông Võ Thanh H1 đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại O chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0543/2019/HĐTD-CN ngày 02/8/2019 và Khế ước nhận nợ số 0543/2019-OCB/KUNN-CN ngày 05/8/2019:

+ Số tiền vay: 200.000.000 (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng);

+ Mục đích vay: Tiêu dùng mua sắm thiết bị vật dụng sinh hoạt gia đình;

+ Thời hạn vay: 120 tháng;

+ Lãi suất vay: Trong 06 tháng đầu lãi suất vay 9,99%/năm. Từ tháng thứ 7 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh Lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 05/02/2020 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất. Trong đó:

Lãi suất cơ sở: bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ căn nhất do O công bố tại thời điểm tính lãi;

+ Biên độ lãi suất: tối thiểu 4 %/năm.

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

+ Trả nợ gốc định kỳ hàng tháng từ kỳ 1 đến kỳ 119 là 1.667.000 đồng, kỳ 120 là 1.627.000 đồng và lãi theo dư nợ thực tế vào ngày 15 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa số 196, tờ bản đồ số 12, tại xã Hòa An, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 480,6m², trong đó: loại đất: đất ở: 260m², đất trồng cây lâu năm: 220,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 253739, số vào số cấp GCN số CS04654 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/7/2019.

+ Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0543/2019/BĐ ngày 02/8/2019 tại Phòng công chứng Số 1, số 169, đường Hùng Vương, phường 2, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, từ khi vay đến nay ông Võ Thanh H1 đã trả cho Ngân hàng O số tiền nợ gốc là 80.016.000 đồng và từ kỳ trả nợ ngày 15/9/2023 đến nay thì không trả nợ gốc lãi cho O theo hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0543/2019/HĐTD-CN ngày 02/8/2019 và Khế ước nhận nợ được ký kết giữa O với Ông Võ Thanh H1.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Võ Thanh H1 vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, ông Võ Thanh H1 đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với O.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Ph yêu cầu:

- Buộc ông Võ Thanh H1 trả ngay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph tổng số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 0543/2019/HĐTD-CN ngày 02/8/2019, tạm tính đến ngày 28/6/2024 là: 134.080.747 đồng, trong đó: Nợ gốc: 119.983.998 đồng, lãi trong hạn: 12.251.597 đồng, lãi quá hạn: 1.845.152 đồng

và tiếp tục tính lãi, phí phát sinh từ ngày 29/6/2024 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Võ Thanh H1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph.

- Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0543/2019/BĐ ngày 02/8/2019 để bảo đảm cho khoản nợ nêu trên.

- Nếu Ông Võ Thanh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Ph được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0543/2019/BĐ ngày 02/8/2019 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa số 196, tờ bản đồ số 12, tại xã Hòa An, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 480,6m², trong đó: đất ở: 260m², đất trồng cây lâu năm: 220,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 253739, số vào số cấp GCN số CS04654 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/7/2019.

Về án phí và chi phí tố tụng yêu cầu bị đơn chịu theo quy định;

- Bị đơn ông Võ Thanh H1 trình bày:

Thừa nhận có vay, thế chấp tài sản như phía Ngân hàng trình bày;

Tuy nhiên do làm ăn gặp khó khăn nên chưa trả được tiền còn nợ;

Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa số 196, tờ bản đồ số 12, tại xã Hòa An, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp hiện do ông H1 quản lý sử dụng; Ngoài ra không có ai khác quản lý sử dụng. Nay ông H1 đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng:

Tổng số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 0543/2019/HĐTD-CN ngày 02/8/2019; đến ngày 28/6/2024 là: 134.080.747 đồng, trong đó: Nợ gốc: 119.983.998 đồng, Nợ lãi trong hạn: 12.251.597 đồng, lãi quá hạn: 1.845.152 đồng và tiếp tục tính lãi, phí phát sinh từ ngày 29/6/2024 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Võ Thanh H1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph.

Đồng ý công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0543/2019/BĐ ngày 02/8/2019 để bảo đảm cho khoản nợ nêu trên.

Nếu Ông Võ Thanh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Ph được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0543/2019/BĐ ngày 02/8/2019 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP Ph theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa số 196, tờ bản đồ số 12, tại xã Hòa An, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 480,6m², trong đó: đất ở: 260m², đất trồng cây lâu năm: 220,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 253739, số vào số cấp GCN số CS04654 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/7/2019.

Về án phí và chi phí tố tụng không đồng ý chịu do bị đơn đang khó khăn;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả xét hỏi công khai tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Ph yêu cầu ông Võ Thanh H1 trả tiền vốn và lãi theo đồng tín dụng và công nhận hợp đồng thế chấp tài ký kết giữa hai bên nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản". Bị đơn Võ Thanh H1 có địa chỉ tại thành phố Cao Lãnh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Cao Lãnh theo quy định tại khoản Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng thương mại cổ phần Ph yêu cầu ông Võ Thanh H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph số tiền nợ vốn và lãi tính đến ngày 28/6/2024: Tổng cộng là 134.080.747 đồng, trong đó: Nợ gốc: 119.983.998 đồng, Nợ lãi: 14.096.749 đồng (lãi trong hạn: 12.251.597 đồng, lãi quá hạn: 1.845.152 đồng) và lãi, phí phát sinh từ ngày 29/6/2024 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Võ Thanh H1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0543/2019/HĐTD-CN ngày 02/8/2019 do nguyên đơn cung cấp. Đồng thời, tại phiên tòa ông Hùng đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Ph là có căn cứ, phù hợp;

Xét việc, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0543/2019/BĐ ngày 02/8/2019 đối với tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa số 196, tờ bản đồ số 12, tại xã Hòa An, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được hai biên ký kết, được công chứng và đăng ký theo đúng quy định. Tại phiên tòa ông H1 trình bày: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa số 196, tờ bản đồ số 12, tại xã Hòa An, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp hiện do ông H1 quản lý sử dụng, ngoài ra không còn ai khác sử dụng và đồng ý công nhận hợp đồng thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu của nguyên đơn; Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 28/6/2024 thể hiện: Các đương sự xác định diện tích, hiện trạng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất tại: Thửa số 196, tờ bản đồ số 12, tại xã Hòa An, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp không thay đổi so với kết quả xem xét, thẩm định được lập biên bản và sơ đồ đạc được lập ngày 09/02/2023 và tài sản hiện do ông H1 quản lý sử dụng; Đồng thời các đương sự đồng ý sử dụng biên bản và sơ đồ đạc này để làm căn cứ giải quyết.

Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Ph là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

[3] *Về án phí:* Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội về án phí, do Ngân hàng thương mại cổ phần Ph được chấp nhận yêu cầu nên ông Võ Thanh H1 phải chịu án dân sự sơ thẩm số tiền là 6.704.000 đồng.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định là 600.000 đồng do nguyên đơn nộp tạm ứng và chi xong; Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu và nguyên đơn được nhận lại số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, *Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.*

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Ph.

Buộc ông Võ Thanh H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph số tiền tổng cộng (tính đến ngày 28/6/2024) là: 134.080.747 đồng; trong đó: Nợ gốc: 119.983.998 đồng, Nợ lãi: 14.096.749 đồng (lãi trong hạn: 12.251.597 đồng, lãi quá hạn: 1.845.152 đồng) và tiếp tục tính lãi, phí phát sinh từ ngày 29/6/2024 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi Ông Võ Thanh H1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph.

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0543/2019/BĐ ngày 02/8/2019 để bảo đảm cho khoản nợ nêu trên.

Nếu Ông Võ Thanh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Ph được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0543/2019/BĐ ngày 02/8/2019 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng thương mại cổ phần Ph theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa số 196, tờ bản đồ số 12, tại xã Hòa An, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 480,6m², trong đó: đất ở: 260m², đất trồng cây lâu năm: 220,6m², theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 253739, số vào số cấp GCN số CS04654 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/7/2019.

- *Về án phí:* Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.340.000 đồng theo biên lai số 0000188 ngày 19/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Ông Võ Thanh H1 phải chịu số tiền 6.704.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- *Chi phí tố tụng:* Ông Võ Thanh H1 phải nộp 600.000 đồng và Ngân hàng thương mại cổ phần Ph được nhận lại số tiền này.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND TPCL;
- Đương sự;
- CC THADS TPCL;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Phú Thọ