

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 24/2021/DS-ST.

Ngày: 22-4-2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
(vay tiền) và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân

Ông Huỳnh Văn Lơ

Ông Trần Minh Chánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham
gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thân Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/4 và ngày 22/4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị
xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
09/2020/TLST-KDTM ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng
tín dụng (vay tiền) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 33/2021/QĐXXST – KDTM ngày 05 tháng 3 năm 2021
và quyết định hoãn phiên tòa số 40/2021/QĐST-KDTM ngày 25/3/2021 giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng B

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà C, số T, đường Đ, phường N, quận H, thành phố
Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm S – Tổng giám đốc

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê A, sinh năm 1986 (Có
mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp U, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ liên hệ: số R, đường T, phường A, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn: Bà Lê G, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm T, sinh năm 1961 (Vắng mặt)
2. Ông Huỳnh C, sinh năm 1960 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê A trình bày:

Ngân hàng B chi nhánh H Phòng giao dịch L có cho bà Lê G vay số tiền 50.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: HDTD803201806655 ngày 18/7/2018 và được giải ngân ngày 18/7/2018. Thỏa thuận cụ thể như sau thời hạn vay 11 tháng, mục đích sử dụng vốn vay: trồng lúa, nuôi heo; Lãi suất thỏa thuận là 13,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/01 lần, theo công thức sau: Lãi suất vay = Lãi suất LS13 + 5,5%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả lãi. Tiền vốn gốc thanh toán vào cuối kỳ, tiền lãi trả vào ngày 17/01/2019 và ngày 17/06/2019. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bà G chỉ mới trả cho ngân hàng số tiền lãi 3.500.000 đồng vào ngày 17/01/2019. Còn số tiền vốn gốc do trong thẻ tín dụng của bà G còn số tiền 98 đồng nên Ngân hàng đã trừ từ tài khoản thẻ tín dụng của bà G mở tại ngân hàng để thu vào vốn gốc. Khoản nợ của bà G đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 17/6/2019 đến nay, thời điểm chuyển nợ quá hạn thì mức lãi suất của bà G được điều chỉnh lên 14,5%/năm nên tính lãi quá hạn căn cứ mức lãi suất tại thời điểm chuyển nợ quá hạn là 14,5%/năm. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ bằng điện thoại với bà G do bà G đã bỏ địa phương đi làm ăn nhưng bà G vẫn không trả nợ cho Ngân hàng. Khi vay tiền thì bà G có gửi cho ngân hàng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 660442 cấp ngày 21/01/2017 thửa đất số 1050 và số CG 660450 cấp ngày 21/01/2017, thửa đất số 1044. Ngân hàng chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G chứ không có làm thủ tục bảo đảm thế chấp khoản vay.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện ngân hàng B ông Lê A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê G có trách nhiệm trả cho Ngân hàng B tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/4/2021) số tiền là 73.419.984 đồng, trong đó vốn gốc là 49.999.902 đồng, lãi trong hạn là 2.869.866 đồng, lãi quá hạn là 20.021.898 đồng và lãi phạt chậm trả lãi 528.318 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 20/4/2021 cho đến khi bà G trả hết nợ vay. Sau khi bà G thanh toán hết nợ cho ngân hàng thì phía ngân hàng sẽ tự động trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đã giữ của bà G.

2/ Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê G vắng mặt, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án cho bà G được biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà G vẫn không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

3/ Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh C trình bày như sau:

Năm 2014 bà Lê G có bán cho vợ chồng ông bốn công tầm cây đất ruộng, sau đó ông có đất của ông D (đất của ông D có lại của bà G) 02 công tầm cây. Tổng cộng vợ chồng ông là sáu công tầm cây. Khi vợ chồng ông mua đất của bà G thì anh chị em bà G ai cũng biết và đồng ý. Sau khi bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà G có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ hai ngày thì mượn lại nói là có sai sót diện tích gì đó giữa các anh em nên điều chỉnh lại. Ông mới đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G, sau này mới biết bà G đã đem đi thế chấp vay tiền ngân hàng. Ông cũng đã có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà G nhưng do vợ chồng ông hiện nay cũng khó khăn không có khả năng đóng các chi phí thẩm định và định giá đất tranh chấp nên ông đã làm đơn yêu cầu rút lại đơn yêu cầu độc lập của ông. Tại phiên tòa hôm nay, ông giữ nguyên yêu cầu rút lại đơn yêu cầu độc lập của ông đối với bà Lê G.

4/ Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự có mặt đã chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Còn bị đơn bà G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu về tính có căn cứ của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Lê G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bà G và bà T.

[1.2] Xác định lại vụ án dân sự: Khi Tòa án thụ lý đã thụ lý vụ việc tranh chấp giữa Ngân hàng B và bà Lê G là án kinh doanh thương mại. Nhận thấy, theo

hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ lập ngày 18/7/2018 giữa Ngân hàng B và bà Lê G thể hiện bà G vay tiền sử dụng vốn vào mục đích trồng lúa, nuôi heo nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định tranh chấp giữa Ngân hàng B và bà Lê G là vụ án dân sự.

[2] Qua xem xét hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: HDTD803201806655 ngày 18/7/2018, thể hiện bà Lê G có vay của Ngân hàng B chi nhánh H – Phòng giao dịch L số tiền 50.000.000 đồng. Thỏa thuận của hợp đồng như sau: Thời hạn vay 11 tháng (từ ngày 18/7/2018 đến ngày 17/6/2019); mục đích sử dụng vốn: trồng lúa, nuôi heo; phương thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ vào ngày 17/6/2019; nợ lãi trả vào ngày 17/01/2019 và ngày 17/06/2019; lãi suất cho vay trong hạn 13,3%/năm. Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/01 lần, theo công thức sau: Lãi suất vay = Lãi suất LS13 + 5,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả lãi 10%/năm. Khi thực hiện hợp đồng, bà G đã trả cho ngân hàng được tiền vốn là 98 đồng, tiền lãi thì ngày 17/01/2019 bà G đã trả cho ngân hàng được số tiền 3.500.000 đồng. Khi đến hạn thanh toán vốn gốc và nợ lãi còn lại ngày 17/6/2019 nhưng phía bà G không thanh toán cho ngân hàng nên khoản nợ của bà G đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 17/6/2019 đến nay.

[3] Xét thấy, bà Lê G đã thụ hưởng quyền lợi là nhận số tiền vay 50.000.000 đồng, nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng B theo như thỏa thuận về trả nợ gốc và lãi quy định tại khoản 4.1 và 4.2 của Điều 4 của hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết. Còn đối với mức lãi suất đại diện ngân hàng yêu cầu tính lãi suất 14,5%/năm. Căn cứ vào điểm b khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ ngày 17/8/2018 thì lãi suất của bà G được điều chỉnh 03 tháng/lần, thời điểm tháng 6/2019 thì ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất của bà G lên mức lãi suất 14,5%/tháng là phù hợp. Do bà G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 17/6/2019 cho đến nay, nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà G thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và tiền lãi là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Số tiền bà G còn phải thanh toán cho Ngân hàng B tính đến ngày 19/4/2021 (ngày xét xử) là: tiền vốn gốc là 73.419.984 đồng, trong đó vốn gốc là 49.999.902 đồng, lãi trong hạn là 2.869.866 đồng, lãi quá hạn là 20.021.898 đồng và lãi phạt chậm trả lãi 528.318 đồng. Ghi nhận việc ngân hàng B tự nguyện hoàn trả cho bà Lê G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 660442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê G ngày 21/01/2017 đối với thửa đất số 1050 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê G ngày 21/01/2017 đối với số CG 660450 cấp ngày 21/01/2017, thửa đất số 1044, đất cùng tọa lạc tại ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng khi bà Lê G thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng.

[4] Xét về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh C: Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 16/10/2020 ông C yêu cầu Tòa án

giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/7/2015 phần đất 03 công tằm cây và ngày 09/10/2015 phần đất 01 công tằm cây cùng thuộc thửa số 1044 tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nhưng đến ngày 05/3/2021 ông C đã làm đơn rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập của ông. Tại phiên tòa ông giữ nguyên việc rút lại đơn yêu cầu độc lập của ông. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Huỳnh C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 04 (bốn) công tằm cây thuộc thửa số 1044 tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nếu sau này có người yêu cầu và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Ông Huỳnh C không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[5] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 1.450.000 đồng, phía bà Lê G phải chịu. Do Ngân hàng B đã nộp tạm ứng số tiền này nên bà G có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng B.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê G phải chịu là 3.671.000 đồng theo quy định tại 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. Ngân hàng B không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Huỳnh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông C thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên không đặt ra vấn đề xem xét hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông C.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm về hướng giải quyết vụ án nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của 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.

*** Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B về việc yêu cầu bà Lê G trả nợ vay.

Buộc bà Lê G trả cho Ngân hàng B số tiền là 73.419.984 đồng (*Bảy mươi ba triệu, bốn trăm mười chín nghìn, chín trăm tám mươi bốn đồng*), trong đó vốn gốc là 49.999.902 đồng, lãi trong hạn là 2.869.866 đồng, lãi quá hạn là 20.021.898 đồng và lãi phạt chậm trả lãi 528.318 đồng.

Kể từ ngày 20/4/2021 cho đến khi bà Lê G thanh toán hết nợ cho Ngân hàng B, thì hàng tháng bà Lê G còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số số: HDTD803201806655 ngày 18/7/2018.

Ghi nhận việc ngân hàng B tự nguyện hoàn trả cho bà Lê G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 660442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê G ngày 21/01/2017 đối với thửa đất số 1050 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê G ngày 21/01/2017 đối với số CG 660450 cấp ngày 21/01/2017, thửa đất số 1044, đất cùng tọa lạc tại ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng khi bà Lê G thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng B.

[2] Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Huỳnh C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh C và bà Lê G lập ngày 26/7/2015 và ngày 09/10/2015 đối với phần đất bốn công tằm cấy thuộc thửa đất số 1044 tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tài sản thế chấp:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê G phải chịu án phí là 3.671.000 đồng (*Ba triệu, sáu trăm bảy mươi mốt nghìn đồng*).

Ngân hàng B không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.360.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm sáu chục nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003414, ngày 16/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Huỳnh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: 1.450.000 đồng, phía bà Lê G phải chịu. Do Ngân hàng B đã tạm ứng số tiền này nên bà Lê G có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng B số tiền 1.450.000đ (*Một triệu bốn trăm năm chục nghìn đồng*).

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ

sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Vàng