

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TP
TỈNH BT**

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

Bản án số: 162/2024/DS-ST
Ngày 05/9/2024
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 TP-TỈNH BT

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Mộng Linh.
2. Ông Huỳnh Ngọc Sơn.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Sương—Thư ký Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh BT.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện TP xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 309/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng; Địa chỉ: Số 215/3 đường Trần Thị Tiết, khu phố 3, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh BT. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hoài V, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hoài V: Ông Nguyễn Trung T-Trưởng phòng Khách hàng Ngân hàng. Ông Thông có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp GHB, xã GT, huyện P, tỉnh BT.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Văn C, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp GHB, xã GT, huyện P, tỉnh BT.

Bà Dế và ông C vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 14 tháng 01 năm 2021, bà Trần Thị D, thường trú địa chỉ số 72/2 ấp Giao Hòa B, xã Giao Thạnh, huyện TP, tỉnh BT có ký kết hợp đồng vay nợ với Ngân hàng, BT với số tiền cho vay là 700.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số: 7105-LAV-202100279 ngày 14 tháng 01 năm 2021, thời hạn vay 24 tháng, hạn trả nợ cuối cùng ngày 14/01/2023, mục đích vay vốn nuôi sò thịt, lãi suất cho vay (tại thời điểm vay vốn): 9,5%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Biện pháp bảo đảm tiền vay là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: GT2021 210010/HĐTC ngày 14/01/2021, diện tích 10.272,2m² thuộc thửa đất số 8 tờ bản đồ số 10, đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX423969, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 02/12/2020 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên; Hợp đồng thế chấp tài sản số: GT20210010A/HĐTC ngày 14/01/2021 là quyền sử dụng đất diện tích 7.357m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR365181, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06277 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 05/06/2019.

Ngân hàng yêu cầu bà D và ông C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng, BT số tiền vốn và lãi đến ngày 05/9/2024 là nợ gốc: 699.987.179 đồng và nợ lãi: 86.510.428 đồng;

Tổng cộng: 786.497.607 đồng và lãi phát sinh từ ngày 06/9/2024 theo hợp đồng tín dụng số: 7105-LAV-202100279 ngày 14 tháng 01 năm 2021 cho đến khi nào thanh toán xong nợ vay.

Trường hợp bà D và ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng, BT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền áp dụng biện pháp kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 10.272.2 m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc xã AN, huyện TP, tỉnh BT, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CX423969, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 02/12/2020 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: GT20210010/HĐTC ngày 14/01/2021 và Quyền sử dụng đất diện tích 7.357m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp ĐT, xã TP, huyện TP, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CR365181, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06277 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 05/06/2019 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo

hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số GT20210010A/HĐTC ngày 14/01/2021 được ký kết giữa bà Trần Thị D với Ngân hàng BT để thu hồi nợ cho Ngân hàng, BT.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà D và ông C phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng, BT.

Ngân hàng, BT không yêu cầu xem xét, thẩm định và định giá diện tích 10.272.2m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc xã AN, huyện TP và diện tích 7.357m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp ĐT, xã TP, huyện TP. Việc này Ngân hàng, BT là do tự nguyện.

Bị đơn bà Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần các thông báo, quyết định nhưng bà D và ông C vẫn vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn bà Trần Thị D cư trú tại ấp Giao Hòa B, xã Giao Thạnh, huyện TP, tỉnh BT. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TP theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng: Bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C đã được Tòa án án tổng đạt các văn bản tố tụng đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bà D và ông C đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà D và ông C.

[4] Về nội dung vụ án:

- Ngân hàng, BT yêu cầu bà D và ông C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng, BT số tiền vốn và lãi đến ngày 05/9/2024 là 786.497.607 đồng, trong đó: nợ gốc 699.987.179 đồng và nợ lãi: 86.510.428 đồng. Và lãi phát sinh từ ngày 06/9/2024 theo hợp đồng tín dụng số: 7105-LAV-202100279 ngày 14 tháng 01 năm 2021 cho đến khi nào bà D và ông C thanh toán xong nợ vay.

Trường hợp bà D và ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng, BT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm

quyền áp dụng biện pháp kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 10.272.2 m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc xã AN, huyện TP, tỉnh BT và diện tích 7.357 m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp ĐT, xã TP, huyện TP để thu hồi nợ cho Ngân hàng, BT. Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà D và ông C phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng, BT.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, BT. Xét thấy: Hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng, BT với bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C được xác lập trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng bà D và ông C đã vi phạm hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận làm phát sinh tranh chấp. Lẽ đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, BT là có căn cứ nên cần buộc bà D và ông C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng, BT số tiền cụ thể như sau: nợ gốc 699.987.179 đồng và nợ lãi: 86.510.428 đồng.

Bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C còn phải liên đới thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 7105-LAV-202100279 ngày 14 tháng 01 năm 2021 kể từ ngày 06/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng, BT.

[6] Khi bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C trả xong số tiền nêu trên cho Ngân hàng, BT thì Ngân hàng, BT phải có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 10.272,2 m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã AN, huyện TP, tỉnh BT, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CX423969, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 02/12/2020 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: GT20210010/HĐTC ngày 14/01/2021 và Quyền sử dụng đất: diện tích 7.357 m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp ĐT, xã TP, huyện TP, mục đích sử dụng đất: đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CR365181, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06277 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 05/06/2019 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số GT20210010A/HĐTC ngày 14/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị D để thu hồi nợ cho Ngân hàng, BT.

[7] Trường hợp bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng thì được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 10.272,2m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã AN, huyện TP, tỉnh BT, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CX423969, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 02/12/2020 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: GT20210010/HĐTC ngày 14/01/2021;

- Quyền sử dụng đất diện tích 7.357m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp ĐT, xã TP, huyện TP, mục đích sử dụng đất: đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CR365181, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06277 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 05/06/2019 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số GT20210010A/HĐTC ngày 14/01/2021;

[8] Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C với Ngân hàng, BT. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C thì bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng, BT.

[9] Ngân hàng, bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã AN, huyện TP, tỉnh BT và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp ĐT, xã TP, huyện TP nên không xem xét giải quyết.

[10] Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thanh kiện được chấp nhận nên bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bà D và ông C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

[11] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 227, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; 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, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, BT. Buộc bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C phải có nghĩa vụ liên đới giao trả Ngân hàng, BT số tiền là 786.497.607 đồng. Trong đó: nợ gốc là 699.987.179 đồng và nợ lãi: 86.510.428 đồng.

Bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C còn phải liên đới thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 7105-LAV-202100279 ngày 14 tháng 01 năm 2021 kể từ ngày 06/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Khi bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C trả xong số tiền nêu trên cho Ngân hàng, BT thì Ngân hàng, BT phải có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 10.272,2 m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã AN, huyện TP, tỉnh BT, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CX423969, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 02/12/2020 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: GT20210010/HĐTC ngày 14/01/2021 và Quyền sử dụng đất: diện tích 7.357 m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp ĐT, xã TP, huyện TP, mục đích sử dụng đất: đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CR365181, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06277 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 05/06/2019 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số GT20210010A/HĐTC ngày 14/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị D để thu hồi nợ cho Ngân hàng, BT.

3. Trường hợp bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng thì được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 10.272,2m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã AN, huyện TP, tỉnh BT, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CX423969, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 02/12/2020 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: GT20210010/HĐTC ngày 14/01/2021;

- Quyền sử dụng đất diện tích 7.357m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp ĐT, xã TP, huyện TP, mục đích sử dụng đất: đất nuôi trồng thủy sản, giấy chứng nhận QSD đất số CR365181, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06277 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 05/06/2019 và các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, đứng tên bà Trần Thị D theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số GT20210010A/HĐTC ngày 14/01/2021;

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C với Ngân hàng, BT. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C thì bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng, BT.

5. Ngân hàng, bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã AN, huyện TP, tỉnh BT và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp ĐT, xã TP, huyện TP nên không xem xét giải quyết.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do bà Trần Thị D và ông Đặng Văn C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

- Ngân hàng được Chi Cục thi hành án dân sự huyện TP hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.727.000 đồng theo biên lai thu số 0001418 ngày 21 tháng 6 năm 2024.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

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 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:

- VKSND huyện TP;
- Tòa án nhân dân tỉnh BT;
- Chi cục THADS huyện TP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Vân