

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 52/2024/DS-ST
Ngày: 06 - 3 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng và hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

Bà Trương Thị Thu Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Thanh Châu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2024/QĐST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng V; địa chỉ trụ sở: số 198 TQK, phường LTT, quận HK, Thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quang D: Ông Đặng Văn H – Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách điều hành – ngân hàng V – chi nhánh CĐ (theo văn bản ủy quyền số 575/UQ-NGÂN HÀNG V-PC ngày 01/12/2022).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn H: Ông Lê Minh P – chức vụ: Phó Trưởng phòng giao dịch CP – ngân hàng V - chi nhánh CĐ. (theo

văn bản ủy quyền ngày số 24/UQ-NGÂN HÀNG V-CĐO.HCNS ngày 02/8/2023). Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Kim Ph, sinh năm 1985; cư trú tại: tổ 13, khóm Bình Hòa, thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1991; cư trú tại: số 109 đường YL khu SM, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang. Vắng mặt

2. Ông Phạm Văn U, sinh năm 1979; cư trú tại: khóm AB, thị trấn BC, huyện TT, tỉnh An Giang. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/8/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Minh P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/6/2022, bà Huỳnh Thị Kim Ph ký hợp đồng cho vay theo hạn mức số 396/2022/CP-HM với Ngân hàng V, tiền vốn vay 2.000.000.000đ, thời hạn vay 05 tháng/lần trả nợ; thời hạn duy trì hạn mức là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng; lãi suất trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng giấy nhận nợ; mỗi khoản nhận nợ, lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn vay của khoản nhận nợ đó; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày 03/4/2023, Ngân hàng V giải ngân cho bà Ph số tiền 1.000.000.000đ thông qua tài khoản số 1036557585; ngày 04/4/2023 giải ngân số tiền 1.000.000.000đ thông qua tài khoản số 1036597066.

Để đảm bảo khoản vay trên bà Ph ký với Ngân hàng V hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 270/2022/CP ngày 06/6/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 81,6m², thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20, đất ở đô thị tọa lạc đường YL, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 603365, số vào sổ cấp giấy CH03246 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 17/9/2012 cho ông Nguyễn Văn Dũng và bà Trần Thị Dung; ngày 02/6/2022 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên xác nhận thay đổi, đất chuyển sang tên bà Huỳnh Thị Kim Ph. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng Nguyễn Thúc Tân chứng nhận và được đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên cùng ngày 07/6/2022.

Trong quá trình vay bà Huỳnh Thị Kim Ph chỉ trả cho Ngân hàng V tiền vốn vay là 46.486.451đ. Nay Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị Kim Ph phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V tổng số tiền phải trả tạm tính đến ngày 23/01/2024 là 2.092.323.067đ, trong đó: vốn gốc 1.953.513.549đ, lãi trong hạn là 104.542.750đ, lãi quá hạn là 34.266.750đ. Tiếp

tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 396/2022/CP-HM ngày 06/6/2022 đến ngày thực tế bà Ph trả hết nợ gốc cho Ngân hàng V. Nếu bà Ph không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng V thông qua Ngân hàng V chi nhánh Châu Đốc có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 270/2022/CP ngày 06/6/2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 03/01/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T trình bày:

Ngày 05/3/2022, bà có thuê nhà kho xây trên diện tích đất 81,6m², thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 tọa lạc phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang của ông Phạm Văn U, sinh năm 1979, cư trú tại khóm AB, thị trấn BC, huyện TT, tỉnh An Giang. Khi thuê hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, giá thuê 3.500.000đ/tháng, phương thức trả 03 tháng/lần. Bà T đã trả tiền thuê từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 12 năm 2023. Ngày 14/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Châu Phú tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích nêu trên thì bà mới biết đất ông U đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim Ph vào ngày 02/6/2022 và bà Phượng đang thế chấp cho Ngân hàng V. Nhà kho có kết cấu khung sắt, vách tôn, mái tôn, sau khi thuê bà có xây dựng thêm căn gác tiền chế khung sắt trong nhà kho. Nếu tài sản nêu trên bị phát mãi thì bà sẽ giao lại để thi hành án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn bà Huỳnh Thị Kim Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến về vụ án.

Tại phiên tòa,

Ông Lê Minh P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: tổng số tiền Ngân hàng V yêu cầu bà Ph phải trả là 2.120.211.947đ, trong đó vốn gốc 1.953.513.549đ, lãi trong hạn tính từ 26/6/2023 đến ngày 04/9/2024 là 34.474.965đ, lãi quá hạn tính từ 05/9/2023 đến ngày 05/3/2024 là 132.223.434đ. Ngân hàng V yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay theo hạn mức kể từ ngày 06/3/2024 đến ngày bà Ph trả hết nợ gốc. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng V vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với bà Ph là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

Ông U là người cho bà T thuê nhà kho được xây dựng trên diện tích đất bà Ph đang thế chấp. Xét thấy, bà T tự nguyện giao trả tài sản để đảm bảo thi hành án và không tranh chấp, ông U không có ý kiến nên không đề nghị xem xét. Trường hợp bà T và ông U có tranh chấp hợp đồng thuê nhà kho thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Về án phí dân sự và chi phí tố tụng: đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại vốn vay và yêu cầu tính lãi theo hợp đồng cho vay theo hạn mức đã ký, căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện CP, tỉnh An Giang, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng với quy định pháp luật.

[1.2] Xét văn bản ủy quyền của nguyên đơn và văn bản ủy quyền lại của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật và không có căn cứ thể hiện người được ủy quyền thuộc trường hợp không được tham gia ủy quyền. Vì vậy, việc ủy quyền của nguyên đơn và ủy quyền lại của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Bị đơn và tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngân hàng V cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là hợp đồng cho vay số 396/2022/CP-HM ngày 06/6/2022, giấy xác nhận nợ ngày 03/4/2023, giấy xác nhận nợ ngày 04/4/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 270/2022/CP ngày 06/6/2022. Quá trình giải quyết vụ án bà Ph đã trực tiếp nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bà Ph không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng V cung cấp, không tham các phiên hòa giải của Tòa án nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xác định các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng V cung cấp nêu trên là chứng cứ để giải quyết vụ án.

[2.2] Ngân hàng V và bà Ph xác lập hợp đồng cho vay theo hạn mức và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện, hình thức của hợp đồng bằng văn bản. Khi xác lập hợp đồng các bên đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, nội dung và mục đích của giao dịch không trái quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 463 của Bộ luật dân sự, xét thấy hợp đồng đã ký giữa Ngân hàng V và bà Ph là phù hợp với quy định pháp luật, do đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

[2.3] Theo thỏa thuận tại khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng số 396/2022/CP-HM thì thời hạn vay là 05 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Xét thấy, từ ngày 03 đến ngày 04/4/2023 Ngân hàng V đã giải ngân cho bà Ph số tiền 2.000.000.000đ, trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Ph chỉ trả vốn vay là 46.486.451đ, số tiền còn lại đến nay đã quá hạn trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng V khởi kiện là phù hợp theo quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Về lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho vay theo hạn mức là phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Ph có trách nhiệm trả số tiền 2.120.211.947đ, trong đó vốn gốc 1.953.513.549đ, lãi trong hạn tính từ 26/6/2023 đến ngày 04/9/2023 là 34.474.965đ, lãi quá hạn tính từ 05/9/2023 đến ngày 05/3/2024 là 132.223.434đ, tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay theo hạn mức đã ký kể từ ngày 06/3/2024 đến khi bà Ph hoàn thành nghĩa vụ trả nợ gốc 1.953.513.549đ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Ngân hàng V yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 270/2022/CP để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án khi bà Ph không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 270/2022/CP giữa Ngân hàng V và bà Ph đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên là phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng V thông qua Ngân hàng V chi nhánh CD là căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Bà Nguyễn Thị Mỹ T là người thuê nhà kho được xây dựng trên diện tích đất bà Ph đã thế chấp cho Ngân hàng V. Xét thấy, bà T không tranh chấp tiền thuê nhà kho đối với ông U và tự nguyện giao tài sản để đảm bảo thi hành án; ông U không có ý kiến nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp bà T và ông U có tranh chấp hợp đồng thuê nhà kho thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân sự: Ngân hàng V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, Ngân hàng V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Ph vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng V đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đ, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V được chấp nhận nên bà Ph phải có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã tạm ứng là 2.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 463 và khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 13 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với bà Huỳnh Thị Kim Ph.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim Ph có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam số tiền 2.120.211.947đ (hai tỷ một trăm hai mươi triệu hai trăm mười một nghìn chín trăm bốn mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 1.953.513.549đ (một tỷ chín trăm năm mươi ba triệu năm trăm mười ba nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng); tiền lãi trong hạn là 34.474.965đ (ba mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm sáu mươi lăm đồng); tiền lãi quá hạn là 132.223.434đ (một trăm ba mươi hai triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi bốn đồng).

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/3/2024) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng cho vay theo hạn mức số 396/2022/CP-HM ngày 06/6/2022. Trường hợp trong hợp đồng cho vay theo hạn mức các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Huỳnh Thị Kim Ph không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng V thông qua Ngân hàng V - chi nhánh CD được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 270/2022/CP ngày

06/6/2022 đã được ký kết giữa Ngân hàng V - chi nhánh CD phòng giao dịch CP với bà Huỳnh Thị Kim Ph để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

2. Về án phí dân sự:

Bà Huỳnh Thị Kim Ph phải chịu 74.404.000đ (bảy mươi bốn triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng V tạm ứng án phí đã nộp 35.523.589đ (ba mươi lăm triệu năm trăm hai mươi ba nghìn năm trăm tám mươi chín đồng) theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0015427 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

3. Về chi phí tố tụng: bà Huỳnh Thị Kim Ph có trách nhiệm trả cho Ngân hàng V số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Châu Phú;
- CCTHADS huyện Châu Phú;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Trần Văn Quang