

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CAI LẬY  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 83/2020/DS-ST

Ngày: 27-8-2020

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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Công Vĩnh Đức.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thanh Hưng.

2. Ông Huỳnh Văn Thanh.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Tiểu Thơ, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 27 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai, theo thủ tục Th thường vụ án thụ lý số 109/2020/TLST–DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Địa chỉ: Số 1 P, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn A, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Th, Chức vụ: Quyền Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, Phòng giao dịch C.

*- Bị đơn:*

1. Ông Phan Văn Ch, sinh năm 1968;

2. Bà Lương Thị A, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T.

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

1. Anh Phan Văn M, sinh năm 1988;

2. Anh Phan Văn C, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T.

Anh Th có mặt, ông Ch, bà A, anh M và anh C vắng mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 11/3/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Th đại diện cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 09/02/2018, ông Ch, bà A ký hợp đồng tín dụng số 017/18/HĐTD/2201-1494 với Ngân hàng vay số tiền 510.000.000 đồng, mục đích nhận chuyển nhượng bất động sản, giải ngân ngày 09/02/2018, thời hạn vay 120 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất cho vay là 11,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền phạt chậm trả 10%/năm, hình thức thanh toán: Trả vốn, lãi hàng tháng.

Ngày 17/7/2018, ông Ch, bà A ký hợp đồng tín dụng số 097/18/HĐTD/2201-6637 với Ngân hàng vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn mua trái cây, giải ngân ngày 17/7/2018, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất cho vay là 12,6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền phạt chậm trả 10%/năm, hình thức thanh toán: Trả lãi hàng tháng, vốn trả cuối kỳ.

Ngày 23/01/2019, ông Ch, bà A ký hợp đồng tín dụng số 08/19/HĐTD/2201-7526 với Ngân hàng vay số tiền 790.000.000 đồng, mục đích nhận chuyển nhượng bất động sản, giải ngân ngày 23/01/2019, thời hạn vay 120 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất cho vay là 11,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền phạt chậm trả 10%/năm, hình thức thanh toán: Trả lãi hàng tháng, vốn trả cuối kỳ.

Tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện các khoản vay của ông Ch, bà A tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 081/16/HĐTC-BDS/2201-1494 ngày 19/12/2016, hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 08/16/HĐTC-BDS/2201-1494-Lần 1 ngày 09/02/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 078/17/HĐTC-BDS/2201-1494 ngày 10/7/2017, bao gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, tại Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00890 do UBND huyện C cấp ngày 16/4/2012 cho hộ bà Lương Thị A.

Quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, tại Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01131 do UBND huyện C cấp ngày 30/6/2009 cho hộ bà Lương Thị A.

Quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, tại Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001 do UBND huyện C cấp ngày 18/7/2012 cho bà Lương Thị A.

Quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, tại ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06304 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/4/2017 cho ông Phan Văn Ch.

Khi đến hạn trả nợ, Ngân hàng đã thông báo, yêu cầu ông Ch và bà A trả hết nợ. Ông Ch và bà A đã cam kết thanh toán nợ nhiều lần nhưng không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký.

Tính đến ngày 27/8/2020, tổng số tiền mà ông Ch và bà A còn nợ Ngân hàng là: 1.742.753.470 đồng; trong đó: Nợ gốc trong hạn 414.120.000 đồng, nợ gốc quá hạn 1.030.630.000 đồng, lãi suất trong hạn 153.868.931 đồng, lãi phạt chậm trả 17.596.546 đồng, lãi suất quá hạn 126.537.993 đồng.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Phan Văn Ch và bà Lương Thị A phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 27/8/2020 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C với tổng số tiền là 1.742.753.470 đồng.

Buộc ông Phan Văn Ch và bà Lương Thị A phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh sau ngày 27/8/2020, đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Phan Văn Ch và bà Lương Thị A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C yêu cầu thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Ch và bà A.

Ông Ch, bà A, anh M và anh C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp; quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có ý kiến và không có mặt để dự phiên tòa.

### **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 xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông Ch, bà A, anh M và anh C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có mặt để dự phiên tòa. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Ch, bà A, anh M và anh C theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu ông Ch và bà A trả ngay số tiền nợ gốc trong hạn 414.120.000 đồng, nợ gốc quá hạn 1.030.630.000 đồng, lãi suất trong hạn 153.868.931 đồng, lãi phạt chậm trả 17.596.546 đồng, lãi suất quá hạn 126.537.993 đồng (lãi suất tạm tính đến ngày 27/8/2020), tổng cộng 1.742.753.470 đồng và lãi suất phát sinh sau ngày 27/8/2020 theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ, thấy rằng:

Ngày 09/02/2018, ông Ch, bà A ký hợp đồng tín dụng số 017/18/HĐTD/2201-1494 với Ngân hàng vay số tiền 510.000.000 đồng, mục đích nhận chuyển nhượng bất động sản, giải ngân ngày 09/02/2018, thời hạn vay 120 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu

tiền, với lãi suất cho vay là 11,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền phạt chậm trả 10%/năm, hình thức thanh toán: Trả vốn, lãi hàng tháng.

Ngày 17/7/2018, ông Ch, bà A ký hợp đồng tín dụng số 097/18/HĐTD/2201-6637 với Ngân hàng vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn mua trái cây, giải ngân ngày 17/7/2018, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất cho vay là 12,6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền phạt chậm trả 10%/năm, hình thức thanh toán: Trả lãi hàng tháng, vốn trả cuối kỳ.

Ngày 23/01/2019, ông Ch, bà A ký hợp đồng tín dụng số 08/19/HĐTD/2201-7526 với Ngân hàng vay số tiền 790.000.000 đồng, mục đích nhận chuyển nhượng bất động sản, giải ngân ngày 23/01/2019, thời hạn vay 120 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất cho vay là 11,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tiền phạt chậm trả 10%/năm, hình thức thanh toán: Trả lãi hàng tháng, vốn trả cuối kỳ.

Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng, ông Ch và bà A thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình nên đã vi phạm hợp đồng, là có lỗi, vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay đối với bên cho vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu ông Ch và bà A trả số tiền nợ gốc trong hạn 414.120.000 đồng; nợ gốc quá hạn 1.030.630.000 đồng; lãi suất trong hạn 153.868.931 đồng; lãi phạt chậm trả 17.596.546 đồng; lãi suất quá hạn 126.537.993 đồng, tổng cộng 1.742.753.470 đồng (lãi suất tạm tính đến ngày 27/8/2020) và lãi suất phát sinh sau ngày 26/6/2020 theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ là có căn cứ.

Mặt khác, ông Ch và bà A không phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng M.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C.

[3] Xét tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 081/16/HĐTC-BĐS/2201-1494 ngày 19/12/2016, hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 08/16/HĐTC-BĐS/2201-1494-Lần 1 ngày 09/02/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 078/17/HĐTC-BĐS/2201-1494 ngày 10/7/2017, đều được Phòng công chứng số 3 tỉnh T chứng thực và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh T.

Do đó, việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên là hợp pháp, có giá trị thực hiện. Trường hợp ông Ch và bà A không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng theo quy định tại các điều 299, 317, 318 và 323 của Bộ luật dân sự.

[4] Về án phí: Ông Ch và bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 288, 299, 317, 318, 323, 463 và 466 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C.

2. Buộc ông Phan Văn Ch và bà Lương Thị A có nghĩa vụ liên đới trả ngay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C số tiền nợ gốc trong hạn 414.120.000 đồng, nợ gốc quá hạn 1.030.630.000 đồng, lãi suất trong hạn 153.868.931 đồng, lãi phạt chậm trả 17.596.546 đồng, lãi suất quá hạn 126.537.993 đồng (lãi suất tạm tính đến ngày 27/8/2020), tổng cộng 1.742.753.470 đồng (Một tỷ, bảy trăm bốn mươi hai triệu, bảy trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng).

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 27/8/2020, ông Ch và bà A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 017/18/HĐTD/2201-1494 ngày 09/02/2018; hợp đồng tín dụng số 097/18/HĐTD/2201-6637 ngày 17/7/2018 và hợp đồng tín dụng số 08/19/HĐTD/2201-7526 ngày 23/01/2019 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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.

4. Trường hợp ông Phan Văn Ch và bà Lương Thị A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, tại Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00890 do UBND huyện C cấp ngày 16/4/2012 cho hộ bà Lương Thị A; quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, tại Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01131 do UBND huyện C cấp ngày 30/6/2009 cho hộ bà Lương Thị A; quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, tại Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001 do UBND huyện C cấp ngày 18/7/2012 cho bà Lương Thị A và quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, tại ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06304 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/4/2017 cho ông Phan Văn Ch, để thu hồi nợ.

5. Về án phí: Ông Phan Văn Ch và bà Lương Thị A phải chịu 64.282.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C 30.306.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0005240 ngày 27/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

6. Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Phòng giao dịch C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đề yêu cầu xét xử phúc thẩm. Ông Ch, bà A, anh M và anh C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, đề yêu cầu xét xử phúc thẩm.

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, 7b 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 Tiền Giang
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục thi hành án dân sự H.Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Công Vĩnh Đức**