

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ MỸ THO  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 11/2017/KDTM-ST;  
Ngày: 07/9/2017;  
V/v tranh chấp: "Hợp đồng tín dụng".

**NHÂN DANH**

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO - TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Lê Thị Thu Yến;

Bà Phan Thị Đẹp;

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Ngọc Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho - tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho – Tỉnh Tiền Giang:*** không tham gia.

Ngày 07 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 30/2016/TLST-KDTM ngày 21 tháng 11 năm 2016 về việc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2017/QĐXXST - KDTM ngày 04/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2017/QĐST – KDTM ngày 23/8/2017, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng P

Địa chỉ: 22 Ngô Q, Phường T, Quận H, TP. H.

- Người đại diện: Ông Nguyễn Hoàng L – chức vụ: Tổng Giám đốc

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức T – chức vụ: Giám đốc Khối quản lý và Thu hồi nợ - Ngân hàng P.

- Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Đinh Thành C – chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, Trung tâm Quản lý và Thu hồi nợ phía Nam (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền Số: 5858/UQ-PVB ngày 14/6/2017

**\* Bị đơn:** Bà Lê Thị X (sinh năm 1965) - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N (có mặt).

Trú tại: Số 46 TNG (114/15 LTK), phường Q, thành phố M, tỉnh T.

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

1/ Ông Phạm Văn T, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Trú tại: Số 46 TNG, phường Q, thành phố M, tỉnh T.

2/ Ông Mai Văn L, sinh năm 1970 (có mặt)

3/ Bà Trần Thị M, sinh năm 1972 (vắng mặt)

4/ Chị Mai Ngọc G, sinh năm 1998 (vắng mặt)

5/ Mai Kim N, sinh ngày 30/12/2000

- Đại diện theo pháp luật là ông Mai Văn L và bà Trần Thị M.

Ông L, bà M, chị G, cháu N cùng trú tại: 196/6 ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh T.

6/ Ông Lê Văn Bé S, sinh năm 1976 (có mặt)

7/ Chị Lê Thị CT, sinh năm 1995 (vắng mặt)

8/ Chị Lê Thị CTi, sinh năm 1997 (vắng mặt)

9/ Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1976 (có mặt)

10/ Lê Thành P, sinh năm 2005

- Đại diện theo pháp luật là ông Lê Văn Bé S và bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Ông Bé S, Bà T, Chị T, chị T, cháu P cùng trú tại: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh T.

11/ Bà Bùi Thị T, sinh năm 1933 (vắng mặt)

Trú tại: ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 30/12/2010 bà Lê Thị X là chủ DNTN N và Ngân hàng P cùng ký kết Hợp đồng tín dụng số 110/2011/HĐTD-DN.VL cùng khế ước nhận nợ với số tiền vay 3.500.000.000 đồng, lãi suất 26%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà X và các bên có liên quan đã ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể:

1. Hợp đồng thế chấp số: 110-B-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010, tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có diện tích 458,86m<sup>2</sup>, thửa số 201, tờ bản đồ số 10, địa chỉ; khu phố V - Phường A - thành phố Mỹ Tho-Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: H 0374 ngày 02/3/2006 do UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Lê Thị X.

2. Hợp đồng thế chấp số: 110-B-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010, tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có diện tích 138,4m<sup>2</sup>, thửa số 89, tờ bản đồ số 10, địa chỉ; khu phố V-Phường A-thành phố Mỹ Tho-Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: 02926 ngày 30/9/2004 do UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Lê Thị X. Và quyền sở hữu nhà ở số 144/15 TNG, Phường A, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số:828152827001316, hồ sơ gốc số: 1067-60/2008/QĐ-UB GCN do UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Lê Thị X.

3. Hợp đồng thế chấp số: 110-A-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 do ông Mai Văn L và bà Trần Thị M ký hợp đồng thế chấp bao gồm 06 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 920,0m<sup>2</sup> thửa số 2302, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00072 ngày 17/5/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.947,0m<sup>2</sup> thửa số 2041, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03268 ngày 09/8/2001 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.390,0m<sup>2</sup> thửa số 2041, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00097 ngày 23/6/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.389,0m<sup>2</sup> thửa số 2303, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00073 ngày 17/5/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.968,5m<sup>2</sup> thửa số 1373 tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00165 ngày 29/9/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 121,5m<sup>2</sup> thửa số 2316 tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00112 ngày 14/7/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp.

4. Hợp đồng thế chấp số: 110-A-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 do ông Mai Văn L và bà Trần Thị M ký hợp đồng thế chấp bao gồm 02 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 130,0m<sup>2</sup> thửa số 1379, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H01048 ngày 10/10/2008 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.090,0m<sup>2</sup> thửa số 1387, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H01049 ngày 10/10/2008 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp.

5. Hợp đồng thế chấp số: 110-C-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 do ông Lê Văn Bé S và bà Nguyễn Thị Hồng T ký hợp đồng thế chấp bao gồm 02 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 14.533,0m<sup>2</sup> thửa số 128, tờ bản đồ số: TMC5, địa chỉ: xã T – huyện Tân Phước – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00846 ngày 14/10/1998 của UBND huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 15.327,0m<sup>2</sup> thửa số 103, tờ bản đồ số: TMC5, địa chỉ: xã T – huyện Tân Phước – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00856 ngày 14/10/2008 của UBND huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang cấp.

6. Hợp đồng thế chấp số: 110-C-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010 do ông Lê Văn Bé S và bà Nguyễn Thị Hồng T ký hợp đồng thế chấp bao gồm 02 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 7.547,0m<sup>2</sup> thửa số 1, tờ bản đồ số: 25, địa chỉ: ấp R - xã M – huyện Cai Lậy – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H07001 ngày 21/9/2009 của UBND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.742,5m<sup>2</sup> thửa số 15, tờ bản đồ số: 26, địa chỉ: ấp R - xã M – huyện Cai Lậy – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 07000 ngày 21/9/2009 của UBND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Lê Thị X đã trả cho Ngân hàng tiền lãi tổng cộng là 78.882.583 đồng. Tính đến ngày 31/5/2016 dư nợ của bà Lê Thị X là 8.394.499.720 đồng, trong đó nợ gốc 3.500.000.000 đồng và nợ lãi 4.894.499.720 đồng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Lê Thị X thanh toán trả cho Ngân hàng 8.394.499.720 đồng, trong đó nợ gốc 3.500.000.000 đồng và nợ lãi 4.894.499.720 đồng (tạm tính đến ngày 31/5/2016).

2. Buộc bà X thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất phạt theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng 110/2011/HĐTD-DN.VL ngày 30/12/2010 kể từ ngày 01/6/2016 cho đến khi thanh toán xong nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực, nếu bà X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*\* Bị đơn bà Lê Thị X trình bày:*

Bà là chủ doanh nghiệp tư nhân N, kinh doanh nhà máy xay xát lúa gạo tại ấp L, xã L, huyện Châu Thành, Tiền Giang. Quá trình kinh doanh thiếu vốn nên bà X có hợp đồng vay vốn của Ngân hàng P với số tiền vay là 3.500.000.000 đồng. Sau đó kinh doanh không hiệu quả, tháng 3/2012 bà X có đến Ngân hàng gặp lãnh đạo trình bày cho rút tài sản thế chấp bán trả nợ cho Ngân hàng nhưng không được giải quyết thỏa đáng. Tiếp đến nhà máy bị giải tỏa, khách hàng nợ không thu hồi được. Từ tháng 3/2014 đến tháng 6/2014, bà X liên tục yêu cầu phía Ngân hàng cho rút tài sản bán trả nợ nhưng Ngân hàng không giải quyết mà còn kêu ký tên vào biên bản bàn giao tài sản để bán đấu giá. Nay bà X đồng ý trả số tiền vay còn nợ là 3.500.000.000 đồng nhưng xin giảm lãi và đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Phạm Văn T trình bày: ông T là chồng bà X. Ông T có ủy quyền cho bà X thế chấp tài sản là nhà và đất số 144/15 LTK, Phường A, thành phố Mỹ Tho để vay vốn của Ngân hàng P. Do tình hình khó khăn nên vợ chồng ông bà có đến Ngân hàng xin cho rút từng tài sản thế chấp để bán và giải quyết nợ cho Ngân hàng nhưng mỗi lần đến gặp cán bộ cứ hẹn chờ trình lên lãnh đạo có trả lời sau nhưng đều không có trả lời, cho đến ngày 17/02/2014 Ngân hàng đánh công nợ gửi cho vợ ông biết việc tiến hành các biện pháp như: chụp hình, quay phim số tài sản ông thế chấp. Ông T xác định, hiện tại kinh tế gia đình quá khó khăn không có nguồn nào để trả nợ nên đề nghị Ngân hàng cho rút từng tài sản thế chấp bán trả nợ cho Ngân hàng.

- Ông Mai Văn L, bà Trần Thị M trình bày thống nhất: Ông L, bà M và chị Giàu có cho bà X mượn tài sản thế chấp vay vốn Ngân hàng. Do bà X bị giải tỏa nhà máy để xây cầu nên không có khả năng trả lãi và nợ gốc cho Ngân hàng. Vì vậy, ông bà yêu cầu

phía Ngân hàng giảm toàn bộ phần tiền lãi và cho trả tiền gốc đã vay theo hợp đồng là 450.000.000 đồng.

- Chị Mai Kim N, Mai Ngọc G trình bày: Chị N, chị G là con của ông L và bà M. Vì chị N, chị G còn đi học nên không biết cha mẹ chị đem tài sản cho bà X mượn vay vốn. Các tài sản trên là của ông bà để lại cho chị thừa hưởng nên chị Ngân không đồng ý việc làm của cha mẹ.

- Bà Bùi Thị T trình bày: Bà T là vợ của ông Mai Văn T (ông T chết 2013) và mẹ của ông Mai Văn L. Do già yếu, mắt kém bà T không biết ông L lấy giấy tờ đất cho bà X mượn thế chấp Ngân hàng. Đây là đất hương quả nên bà T không đồng ý với việc làm của ông L.

- Ông Lê Văn Bé S, bà Lê Thị Hồng T trình bày thống nhất: Ông S và bà T là vợ chồng. Ông S và bà X là chị em ruột. Vào ngày 30/12/2010 vợ chồng Ông S cho bà X mượn 04 giấy chứng nhận QSD đất cụ thể: Giấy chứng nhận QSDĐ 00856 QSDĐ/847/QĐUB; thửa số 103 – tờ bản đồ số TM05 – diện tích 15327m<sup>2</sup> do UBND huyện Tân Phước cấp ngày 14/10/1998; Giấy chứng nhận QSDĐ 00846 QSDĐ/847/QĐUB; thửa số 128 – tờ bản đồ số TM05 – diện tích 14533m<sup>2</sup> do UBND huyện Tân Phước cấp ngày 14/10/1998 (Hợp đồng tặng cho số 157 quyền 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2010); Giấy chứng nhận QSDĐ H07000; thửa số 15 – tờ bản đồ số 26 – diện tích 2745.2m<sup>2</sup> do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 21/9/2009; Giấy chứng nhận QSDĐ H07001; thửa số 1 – tờ bản đồ số 25 – diện tích 7547m<sup>2</sup> do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 21/9/2009; Lý do cho mượn: là để bà X thế chấp vay vốn kinh doanh, sau đó bà X kéo dài không trả giấy chứng nhận cho vợ chồng Ông S, nên ông bà yêu cầu Tòa án buộc bà X trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

- Chị Lê Thị CT và chị Lê Thị CTi không có văn bản trình bày ý kiến.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về quan hệ tranh chấp: Xét quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại với mục đích vay vốn là bổ sung vốn kinh doanh giữa cá nhân có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, nên được xác định là tranh chấp Hợp đồng tín dụng (Hợp đồng vay tài sản). Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

- Về tố tụng: Đối người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông T, bà M, chị G, chị T, chị T và bà T đều có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

- Về yêu cầu của nguyên đơn: Tại phiên tòa, Đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ vốn gốc là 3.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 383.700.750 đồng, lãi quá hạn gốc là 7.262.484.946 đồng; tổng cộng vốn, lãi là 11.146.185.697 đồng (tạm tính đến ngày 06/9/2017). Và tiền lãi, lãi phạt phát sinh của Hợp đồng tín dụng sau ngày 06/9/2017 cho đến khi trả hết nợ. Yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Xét, Ngày 30/12/2010 bà Lê Thị X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân N có ký kết với Ngân hàng TMCP P, nay là Ngân hàng TMCP Đ Hợp đồng tín dụng số 110/2011/HĐTD-DN.VL, trong đó số tiền vay là 3.500.000.000 đồng, lãi suất 26% năm, mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng có hiệu lực đến ngày 25/12/2011 và mỗi khoản vay cụ thể theo từng khế ước nhận nợ là 06 tháng. Theo khế ước nhận nợ ngày 09/12/2011, bà X rút số tiền vay 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 09/12/2011 đến ngày 09/6/2012) với hình thức trả nợ gốc vào cuối kỳ trả lãi vay 01 tháng/kỳ. Tại phiên tòa, bà X thừa nhận có ký kết với Ngân hàng TMCP P Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên. Như vậy đã có đủ cơ sở xác định các bên đã thiết lập các hợp đồng vay tài sản (Hợp đồng tín dụng) được quy định tại Điều 471 Bộ luật dân sự. Trong quá trình thực hiện việc vay vốn, bà X có trả cho nguyên đơn 78.882.583 đồng tiền lãi, hiện nay còn nợ lại tiền vốn vay là 3.500.000.000 đồng, như vậy bà X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 474 Bộ luật dân sự, nên nguyên đơn yêu cầu trả số tiền vốn còn nợ và tiền lãi tổng cộng là 11.146.185.697 đồng (tạm tính đến ngày 06/9/2017), trả khi án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Để đảm bảo cho khoản vốn vay, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể:

1. Hợp đồng thế chấp số: 110-B-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010, tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có diện tích 458,86m<sup>2</sup>, thửa số 201, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: khu phố V-Phường A-thành phố Mỹ Tho-Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: H 0374 ngày 02/3/2006 do UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Lê Thị X.

2. Hợp đồng thế chấp số: 110-B-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010, tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có diện tích 138,4m<sup>2</sup>, thửa số 89, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: khu phố V-Phường A-thành phố Mỹ Tho-Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: 02926 ngày 30/9/2004 do UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Lê Thị X. Và quyền sở hữu nhà ở số 144/15 TNG, Phường A, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 828152827001316, hồ sơ gốc số: 1067-60/2008/QĐ-UB GCN do UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Lê Thị X.

Xét các tài sản thế chấp của hai hợp đồng: 110-B-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010 và 110-B-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010 nêu trên là tài sản chung của bà X và ông T. Hình thức và nội dung hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và sẽ được xử lý khi bà X không thanh toán được cho nguyên đơn.

3. Hợp đồng thế chấp số: 110-A-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 do ông Mai Văn L và bà Trần Thị M ký hợp đồng thế chấp bao gồm 06 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 920,0m<sup>2</sup> thửa số 2302, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00072 ngày 17/5/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn L (b1 179 -182).

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.947,0m<sup>2</sup> thửa số 2041, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số vào sổ: 03268 ngày 09/8/2001 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ Mai Văn L (bl 175 – 178).

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.390,0m<sup>2</sup> thửa số 2041, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00097 ngày 23/6/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ Mai Văn L (bl 171 – 174).

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.389,0m<sup>2</sup> thửa số 2303, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00073 ngày 17/5/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn L (bl 167 – 170).

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.968,5m<sup>2</sup> thửa số 1373 tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00165 ngày 29/9/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn L (bl 163 – 166).

- Quyền sử dụng đất diện tích 121,5m<sup>2</sup> thửa số 2316 tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00112 ngày 14/7/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn T (bl 159 – 162).

Các tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp trên là các quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Mai Văn L, tại thời điểm thế chấp theo sổ hộ khẩu gia đình do Ngân hàng thu giữ (Bl 203 – 206) gồm có 04 nhân khẩu: Mai Văn L (chủ hộ), Trần Thị M, Mai Văn G (sinh 1998), Mai Kim N (sinh 2000). Mai Văn G và Mai Kim N chưa đủ tuổi thực hiện hợp đồng nên hợp đồng thế chấp do Mai Văn L và Trần Thị M thực hiện ký kết là phù hợp với qui định nên các quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Mai Văn L nêu trong hợp đồng thế chấp số 110-A-1/2010/HĐTC-DN.VL được chấp nhận là tài sản bảo đảm cho bà X khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số vào sổ: H00112 ngày 14/7/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn T. Theo sổ hộ khẩu gia đình hộ ông Mai Văn T gồm có hai thành viên (bl 248 – 250) gồm: Mai Văn T (chủ hộ, sinh năm 1931, chết 2013), bà Bùi Thị T (sinh năm 1933). Hợp đồng thế chấp số: 110-A-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 chỉ thể hiện có sự ký tên định đoạt tài sản trên của ông L và bà M, cũng như không có tài liệu nào chứng minh có sự ủy quyền tham gia ký kết của những thành viên trong hộ ông Mai Văn T và bà Bùi Thị T là không phù hợp theo Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005, nên hợp đồng thế chấp số: 110-A-1/2010/HĐTC-DN.VL đã vi phạm lợi ích của ông T, bà T ngay tại thời điểm ký kết nên quyền sử dụng đất số vào sổ: H00112 ngày 14/7/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn T, không được xem xét là tài sản bảo đảm cho bà X khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp số: 110-A-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 bị vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số vào sổ: H00112 ngày 14/7/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn T. Nhưng do các đương sự không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét hậu quả của phần hợp đồng thế chấp bị vô hiệu này, khi đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

4. Hợp đồng thế chấp số: 110-A-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 do ông Mai Văn L và bà Trần Thị M ký hợp đồng thế chấp bao gồm 02 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 130,0m<sup>2</sup> thửa số 1379, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H01048 ngày 10/10/2008 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Mai Văn L (bl 146 – 149).

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.090,0m<sup>2</sup> thửa số 1387, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: ấp N - xã Đ – huyện Châu Thành – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H01049 ngày 10/10/2008 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Mai Văn L (bl 142 – 145).

Xét về hình thức và nội dung đều thể hiện ý chí của người được cấp quyền sử dụng đất là ông Mai Văn L và vợ là bà Trần Thị M tại thời điểm ký kết, đồng thời được Ngân hàng đăng ký thế chấp theo qui định nên được chấp nhận là tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay vốn của bà X khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

5. Hợp đồng thế chấp số: 110-C-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28 (20)/12/2010 do ông Lê Văn Bé S và bà Nguyễn Thị Hồng T ký hợp đồng thế chấp bao gồm 02 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 14.533,0m<sup>2</sup> thửa số 128, tờ bản đồ số: TMC5, địa chỉ: xã T – huyện Tân Phước – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00846 ngày 14/10/1998 của UBND huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Lê Văn N, được điều chỉnh ở phần VI – Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; “ Thửa đất số 128(C5) diện tích: 14533m<sup>2</sup> đã tặng cho hộ ông: Lê Văn Bé S, sinh năm 1976...Hộ khẩu thường trú ấp Mỹ Thuận, xã T, huyện Tân Phước, Tiền Giang theo hợp đồng số CT: 157 quyền 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2010” (bl 129 – 132).

- Quyền sử dụng đất diện tích 15.327,0m<sup>2</sup> thửa số 103, tờ bản đồ số: TMC5, địa chỉ: xã T – huyện Tân Phước – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00856 ngày 14/10/2008 của UBND huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ Lê Văn Bé S (bl 125 – 128).

Theo sổ hộ khẩu gia đình của hộ Lê Văn Bé S tại thời điểm ký kết hợp đồng do Ngân hàng thu giữ (bl 198 – 202) thì hộ gia đình Lê Văn Bé S gồm có 05 nhân khẩu; Lê Văn Bé S (chủ hộ), Nguyễn Thị Hồng T (sinh năm 1976), Lê Thị CT (sinh năm 1995), Lê Thị CT (sinh năm 1997), Lê Thành Phát (sinh năm 2005). Lê Thị CT, Lê Thị CTi, Lê Thành P chưa đủ tuổi thực hiện hợp đồng nên hợp đồng thế chấp do Lê Văn Bé S và Nguyễn Thị Hồng T thực hiện ký kết là phù hợp với qui định nên các quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn Bé S nêu trong hợp đồng thế chấp số 110-C-1/2010/HĐTC-DN.VL được chấp nhận là tài sản bảo đảm cho bà X khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

6. Hợp đồng thế chấp số: 110-C-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28 (20, 29) /12/2010 do ông Lê Văn Bé S và bà Nguyễn Thị Hồng T ký hợp đồng thế chấp bao gồm 02 tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 7.547,0m<sup>2</sup> thửa số 1, tờ bản đồ số: 25, địa chỉ: ấp Rạch Trắc-xã Mỹ Phước Tây – huyện Cai Lậy – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H07001 ngày 21/9/2009 của UBND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Lê Văn Bé S (bl 112 – 115).

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.742,5m<sup>2</sup> thửa số 15, tờ bản đồ số: 26, địa chỉ: ấp Rạch Trắc - xã Mỹ Phước Tây – huyện Cai Lậy – tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 07000 ngày 21/9/2009 của UBND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Lê Văn Bé S (bl 108 – 111).

Theo sổ hộ khẩu gia đình của hộ Lê Văn Bé S tại thời điểm ký kết hợp đồng do Ngân hàng thu giữ (bl 198 – 202) thì hộ gia đình Lê Văn Bé S gồm có 05 nhân khẩu; Lê Văn Bé S (chủ hộ), Nguyễn Thị Hồng T (sinh năm 1976), Lê Thị CT (sinh năm 1995), Lê Thị CTi (sinh năm 1997), Lê Thành Phát (sinh năm 2005). Lê Thị CT, Lê Thị CTi, Lê Thành P chưa đủ tuổi thực hiện hợp đồng nên hợp đồng thế chấp do Lê Văn Bé S và Nguyễn Thị Hồng T thực hiện ký kết là phù hợp với qui định nên các quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn Bé S nêu trong hợp đồng thế chấp số 110-C-2/2010/HĐTC-DN.VL được chấp nhận là tài sản bảo đảm cho bà X khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp. Trong trường hợp bà X không trả được số tiền vốn vay và lãi vay thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, các hợp đồng thế chấp Ngân hàng được yêu cầu phát mãi gồm:

- Hợp đồng thế chấp số: 110-B-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-B-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-A-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 bị vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số vào sổ: H00112 ngày 14/7/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn T.
- Hợp đồng thế chấp số: 110-A-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-C-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-C-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải trả theo qui định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 4 Luật thương mại; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12; Điều 305; Điều 342; Điều 351; Điều 355; Điều 471; Điều 474; Điều 715; Điều 719; Điều 720; Điều 721 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

**Xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ.

Buộc bà Lê Thị X (Chủ DNTN Nh) có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam (trước đây là Ngân hàng TMCP P) tổng số tiền 11.146.185.697 đồng (Mười một tỉ một trăm bốn mươi sáu triệu một trăm tám mươi lăm ngàn sáu trăm chín mươi bảy đồng), trong đó: tiền vốn gốc còn nợ là 3.500.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 383.700.750 đồng, tiền lãi quá hạn gốc là 7.262.484.946 đồng (tạm tính đến ngày 06/9/2017). Thực hiện trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phải chịu lãi phát sinh theo dư nợ gốc từ hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 110/2010/HĐTD-DN.VL ngày 30/12/2010 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 110/2011/PLHĐTD-DN.VL ngày 30/6/2011 cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp số: 110-B-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-B-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 29/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-A-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-C-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-C-2/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010
- Hợp đồng thế chấp số: 110-A-1/2010/HĐTC-DN.VL ngày 28/12/2010 bị vô hiệu một phần đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ: H00112 ngày 14/7/2005 của UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn T. Các tài sản còn lại gồm: quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ: H00072 ngày 17/5/2005, Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ: 03268 ngày 09/8/2001, Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00097 ngày 23/6/2005, Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00073 ngày 17/5/2005, Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00165 ngày 29/9/2005 có giá trị là tài sản đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Nếu bà Lê Thị X thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng phải trả lại các loại giấy tờ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà các đương sự đã thế chấp.

#### **Về án phí:**

- Bà Lê Thị X chịu 119.146.185 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.
- Hoàn lại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.198.000 đồng theo biên lai số 31117 ngày 21/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND Tỉnh Tiền Giang;
- VKSND TP Mỹ Tho;
- Chi cục THADS TP Mỹ Tho;
- Các đương sự;

-Lưu.

Đỗ Thị Minh Nguyệt