

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **16/2024/ST-DS**

Ngày 24/5/2024

Về tranh chấp: “*Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Nguyễn Đăng Thường**
Ông Nguyễn Viết Xứng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: **Bà Đào Thị Quỳnh Nga** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước .

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: **Ông Tạ Văn Phú** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXX –ST ngày 19/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2024/QĐST- DS ngày 06/5/2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng NNVN (Ngân hàng NNVN); Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền ông Đình Thế T – Giám đốc Ngân hàng NNVN - Chi nhánh Phước Bình, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức L, sinh năm 1978 – Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Ngân hàng NNVN - Chi nhánh Phước Bình, tỉnh Bình Phước.

* Bị đơn: Ông Trần Doãn H, sinh năm 1969

Bà Đặng Thị T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Thuận Hải, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

NHẬN THẤY

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2024, bản tự khai, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng NNVN trình bày:

Ngày 15/12/2022, Ngân hàng NNVN - Chi nhánh Phước Bình, tỉnh Bình Phước có ký Hợp đồng vay vốn đối với ông Trần Doãn H theo Hợp đồng tín dụng số 5611LAV 202202384 và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 5611-LDS- 202301866 ngày 04/07/2023. Trong đó:

- + Số tiền vay là: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng)
- + Thời hạn cho vay và kỳ hạn trả nợ: Theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ.
- + Mục đích vay: Kinh doanh nông sản.
- + Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay có điều chỉnh bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng NNVN - Chi nhánh tỉnh Bình Phước + biên độ 4,3 %/năm, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần.
- + Mức lãi suất: Theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ
- + Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn.
- + Kỳ hạn trả lãi: 03 tháng/lần vào ngày 04 hàng quý.
- + Để đảm bảo cho khoản vay ông: Trần Doãn H có ký hợp đồng thế chấp tài sản số: L2021-0025/HĐTC ngày 03/12/2021; Tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 159,0 m², thửa số 274, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại ấp Thuận Hải, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194009, sổ vào sổ cấp GCN (CS) 03860/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2018 mang tên ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T. Hợp đồng thế chấp trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan, số công chứng 008274 ngày 03/12/2021 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú đúng quy định.

Hiện nay ông Trần Doãn H còn nợ tại Ngân hàng NNVN - Chi nhánh Phước Bình, tỉnh Bình Phước số tiền tạm tính đến ngày 24/5/2024 là: Số tiền gốc (dư nợ) là 1.200.000.000 đồng; Số tiền lãi trong hạn là 74.893.151 đồng; Số tiền lãi quá hạn là 22.625.753 đồng. Tổng cộng nợ gốc và tiền lãi phát sinh là: 1.297.518.904 đồng.

Trong quá trình vay vốn ông Trần Doãn H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả lãi, đã quá hạn từ ngày 04/10/2023 và quá hạn trả gốc từ ngày 04/01/2024, vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết với ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng NNVN khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng NNVN - Chi nhánh Phước Bình, tỉnh Bình Phước toàn bộ số tiền gốc + lãi của hợp đồng trên, tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 1.297.518.904 đồng và lãi phát sinh trên số nợ gốc thực nợ cho đến khi thực trả hết nợ gốc với mức lãi suất như đã thỏa thuận.

Trường hợp ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đồng đủ thì đề nghị phát mãi tài sản đã thế chấp là thửa đất có diện tích 159,0 m², thửa số 274, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại ấp Thuận Hải, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194009, sổ vào sổ cấp GCN (CS) 03860/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2018 mang tên ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Doãn H, Bà Đặng Thị T trình bày:***

Ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T là vợ chồng. Ngày 15/12/2022 ông H có ký Hợp đồng tín dụng số 5611LAV202202384 với Ngân hàng NNVN - Chi nhánh Phước Bình, tỉnh Bình Phước để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Mục đích vay là để kinh doanh bất động sản, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất được thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng nói trên.

Để đảm bảo khoản vay thì ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T thế chấp thửa đất có diện tích 159,0 m², thửa số 274, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại ấp Thuận Hải, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194009, sổ vào sổ cấp GCN (CS) 03860/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2018 mang tên ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T.

Quá trình vay, ông H đã đóng lãi cho ngân hàng được 02 quý, sau đó do làm ăn khó khăn nên không có khả năng đóng lãi cho ngân hàng.

Nay, Ngân hàng NNVN khởi kiện yêu cầu ông H và vợ ông H là bà T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh; đồng thời đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 159,0 m², thửa số 274, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại ấp Thuận Hải, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thì ông H, bà T có ý kiến như sau:

Ông H, bà T thừa nhận vợ chồng ông H còn nợ ngân hàng số tiền gốc là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận. Tuy nhiên, hiện nay ông H và bà T đang gặp khó khăn nên ông H đề nghị ngân hàng cho ông H thời hạn đến tháng 8/2024 ông H sẽ trả đủ số tiền nói trên cho ngân hàng.

Trường hợp đến hạn mà ông H, bà T không trả nợ cho ngân hàng thì ông H và bà T đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp là thửa đất có diện tích 159,0m², thửa số 274, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại ấp Thuận Hải, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước để

thanh toán khoản nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T đến giải quyết vụ việc nhưng, ông H và bà T vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng NNVN, buộc ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T phải trả cho Ngân hàng NNVN số tiền gốc đã vay là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận. Trường hợp ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị tuyên phát mãi tài sản thế chấp để xử lý khoản nợ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, thảo luận và nghị án;

XÉT THẤY

[1] Hợp đồng tín dụng số 5611LAV202202384 ngày 15/12/2022 được ký giữa Ngân hàng NNVN với ông Trần Doãn H với mục đích tiêu dùng, vay theo hình thức tín chấp có tài sản bảo đảm là thửa đất có diện tích 159,0m², thửa số 274, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại ấp Thuận Hải, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194009, số vào sổ cấp GCN (CS) 03860/Thuận Phú do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2018 cho ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số L2021-0025/HĐTC ngày 03/12/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng NNVN khởi kiện yêu cầu ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T phải trả số tiền gốc đã vay còn lại là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Yêu cầu này được đại diện của Ngân hàng NNVN chứng minh qua lời trình bày của mình, qua Hợp đồng tín dụng số 5611LAV202202384 ngày 15/12/2022 được ký giữa Ngân hàng NNVN với ông Trần Doãn H; như vậy, có cơ sở kết luận giữa Ngân hàng NNVN với ông Trần Doãn H có ký kết hợp đồng tín dụng với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng, có thể chấp tài sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán, trả tiền gốc và tiền lãi theo định kỳ nhưng đến nay còn nợ lại tiền gốc là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 97.518.904 đồng (trong đó tiền lãi trong hạn là 74.893.151 đồng; Số tiền lãi quá hạn là 22.625.753 đồng). Tổng cộng nợ gốc và tiền lãi phát sinh là: 1.297.518.904 đồng

Xét thấy, ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T vắng mặt nhiều lần không có lý do, không đến Tòa án để tham gia hòa giải, giải quyết vụ án; khi đến hạn thanh toán nợ không

chủ động liên hệ với Ngân hàng NNVN để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi đã vay; hiện nay ông H và bà T có mặt tại địa phương nhưng vẫn vắng mặt không đến Tòa án làm việc; thể hiện ông H và bà T không có thiện chí trả nợ khi đến hạn, cố tình kéo dài thời hạn trả nợ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng NNVN. Xét cần áp dụng các Điều 90, 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 buộc ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T trả cho Ngân hàng NNVN số tiền gốc đã vay còn lại chưa thanh toán là 1.200.000.000 đồng và 97.518.904 đồng tiền lãi phát sinh tính đến ngày 24/5/2024 là phù hợp.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng NNVN đòi buộc ông H và bà T tiếp tục trả tiền lãi trên số tiền còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Yêu cầu này của Ngân hàng NNVN thôn là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như phù hợp các cam kết các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết, do vậy cần buộc ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T tiếp tục trả lãi với lãi suất theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận quy định trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày xét xử (tức ngày 24/5/2025) cho đến khi trả hết nợ.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng NNVN có yêu cầu trường hợp ông H, bà T không trả hoặc không trả hết toàn bộ số tiền gốc, lãi cho Ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 159,0m², thửa số 274, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại ấp Thuận Hải, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194009, số vào sổ cấp GCN (CS) 03860/Thuận Phú do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2018 cho ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số L2021-0025/HĐTC ngày 03/12/2021. Thửa đất nói trên hiện do ông H và bà T quản lý và không có tranh chấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: L2021-0025/HĐTC ngày 03/12/2021, do Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan chứng thực ngày 03/12/2021 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú ngày 03/12/2021 nên hợp đồng này là hợp pháp và phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Trước đây ông H và bà T cũng đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu không có tiền trả nợ. Do đó, trường hợp ông H và bà T không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú về nội dung giải quyết vụ án tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NNVN được Tòa án chấp nhận với tổng số tiền là 1.297.518.753 đồng nên ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 09, 26 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 147, 227, 321 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 90, 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ các Điều 09, 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NNVN. Buộc ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng NNVN số tiền gốc đã vay còn nợ lại là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 24/5/2024 (trong hạn và lãi quá hạn) là 97.518.904 đồng.

Ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5611LAV202202384 ngày 15/12/2022 được ký giữa Ngân hàng NNVN (Chi nhánh Phước Bình, tỉnh Bình Phước) và ông Trần Doãn H kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết số nợ gốc đã vay tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Trường hợp ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T không trả nợ thì Ngân hàng NNVN có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 159,0m², thửa số 274, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại ấp Thuận Hải, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194009, sổ vào sổ cấp GCN (CS) 03860/Thuận Phú do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2018 cho ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số L2021-0025/HĐTC ngày 03/12/2021. để thu hồi khoản nợ nói trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T phải nộp là 50.925.567 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng NNVN (Chi nhánh Phước Bình, tỉnh Bình Phước) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.109.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010016 ngày 16/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Trong 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, 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.

Ngân hàng NNVN; ông Trần Doãn H và Bà Đặng Thị T có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung