

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 11/2021/DS-ST

Ngày: 18-5-2021

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 THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Truyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Nước

2. Bà Bùi Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Tài - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên toà: Ông Trương Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 5 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2020 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 15/2021/QĐST-DS ngày 12/4/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N; trụ sở: Tháp BIDV, số 35 M, phường N, quận P, Tp.Q.

+ *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đức T, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Hoàng H, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch D; có mặt.

- Bị đơn:

1/. Bà Huỳnh Thị B sinh năm 1937; trú tại: khóm M, phường N, thị xã P, tỉnh Q; vắng mặt.

2/. Ông Dương Văn L sinh năm 1981; trú tại: khóm M, phường N, thị xã P, tỉnh Q; vắng mặt.

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

1/. Ông Dương Văn Qsinh năm 1960; trú tại: khóm M, phường N, thị xã P, tỉnh Q; vắng mặt.

2/. Bà Dương Thị Tr sinh năm 1978; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Q; vắng mặt.

3/. Ông Dương Minh Ch sinh năm 1997; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Q; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/5/2019 và lời khai tại phiên tòa đại diện nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N là ông Dương Hoàng H trình bày: ngày 21/10/2013 giữa Ngân hàng phát triển nhà đồng bằng sông L (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N) với bà Huỳnh Thị B và ông Dương Văn L có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng, cụ thể như sau:

Theo hợp đồng số TA1065.13/HĐTD ngày 21/10/2013 bà B và ông L vay số tiền 100.000.000 đồng, mục đích cải tạo ao hồ, thời hạn vay 24 tháng; lãi suất cho vay là 13%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; lịch trả nợ ngày 21/10/2014 trả 50.000.000 đồng, ngày 21/5/2015 trả 50.000.000 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ khoản vay trên Ngân hàng với bà B và ông L ký hợp đồng thế chấp số: 1065.13/HĐTC ngày 21/10/2013 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất gồm: thửa 99, tờ bản đồ số 13, diện tích 9.350m², loại đất CDK; thửa 114, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.990m², loại đất lúa nước và thửa 115, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.450m², loại đất nuôi trồng thủy sản. Các thửa đất 99, 114 và 115 tọa lạc ấp M, xã N, huyện P do hộ bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/10/2014 đến hạn trả nợ gốc nhưng bà B và ông L không thanh toán và xin Ngân hàng điều chỉnh kỳ hạn trả nợ đến 21/10/2015. Tuy nhiên đến ngày 21/10/2015 bà B và ông L vẫn không thanh toán nợ đúng cam kết.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N yêu cầu:

- Bà B và ông L trả số tiền vay 100.000.000 đồng; tiền lãi đến ngày 18/5/2021 gồm: trong hạn 26.325.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 109.421.860 đồng. Tổng cộng là: 235.746.860 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 19/5/2021.

- Bán đấu giá tài sản là quyền thửa 99, tờ bản đồ số 13, diện tích 9.350m², loại đất CDK; thửa 114, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.990m², loại đất lúa nước và thửa 115, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.450m², loại đất nuôi trồng thủy sản. Các thửa đất 99, 114 và 115 tọa lạc ấp M, xã Hiệp N, huyện P do hộ bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Theo biên bản ghi lời khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án bà B trình bày: ngày 21/10/2013 bà với ông L có cùng ký hợp đồng với Ngân

hàng để vay số tiền 100.000.000 đồng và có thể chấp 03 quyền sử dụng đất 99, 114 và 115. Nay đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam trả tiền vốn và tiền lãi. Nếu không có khả năng trả nợ thì bà đồng ý giao quyền sử dụng đất của 03 thửa đất thế chấp bán thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Theo biên bản ghi lời khai bà Ch trình bày: bà được mẹ ruột là bà B đồng ý cho bà đứng ra ký hợp đồng cho ông H thuê quyền sử dụng với thời hạn 03 năm với giá 45.000.000 đồng. Hiện ông H đã hết hợp đồng và không còn sử dụng đất nữa.

Đối với ông L, ông Q, bà Tr và ông Ch Tòa án không tiến hành ghi lời khai được.

- Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thể hiện: bà B và L vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N với số tiền 100.000.0000 đồng và có thể chấp 03 quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay, tuy nhiên bà B và ông L không thực hiện việc trả nợ đúng theo thuận trong hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà B và ông L trả nợ gốc và lãi, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N. Về án phí, lệ phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến, yêu cầu của đương sự; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N khởi kiện yêu cầu bà B và ông L trả tiền vay còn nợ. Bị đơn bà B và ông L cư trú tại khóm M, phường N, thị xã P. Căn cứ Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà B, ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, bà Tr và ông Ch đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều

227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Việc đưa người tham gia tố tụng: tài sản thế chấp có cho thuê, tuy nhiên hợp đồng đã chấm dứt và bên thuê không còn sử dụng đất, đồng thời không có tranh chấp hợp đồng thuê. Do đó Tòa án không cần thiết đưa người cho thuê và bên thuê vào tham gia tố tụng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N về hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng số TA1065.13/HĐTD ngày 21/10/2013 và các chứng từ bên nguyên đơn cung cấp đã thể hiện: bà B và ông L vay số tiền 100.000.000 đồng, mục đích cải tạo ao hồ, thời hạn vay 24 tháng; lãi suất cho vay là 13%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; lịch trả nợ ngày 21/10/2014 trả 50.000.000 đồng, ngày 21/5/2015 trả 50.000.000 đồng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất gồm: thửa 99, tờ bản đồ số 13, diện tích 9.350m², loại đất CDK; thửa 114, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.990m², loại đất lúa nước và thửa 115, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.450m², loại đất nuôi trồng thủy sản. Các thửa đất 99, 114 và 115 tọa lạc ấp M, xã N, huyện P do hộ bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà B và ông L không trả tiền vốn và tiền lãi đúng theo thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng. Theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp thể hiện: đến ngày 18/5/2021 bà B và ông L còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N tiền vốn 100.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 26.325.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 109.421.860 đồng, tổng cộng là: 235.746.860 đồng. Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N.

[5] Kể từ ngày 19/5/2021, bà B và ông L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số TA1065.13/HĐTD ngày 21/10/2013 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 bà B và ông L 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 thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N về xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng thế chấp số 1065.13/HĐTC ngày 21/10/2013 bà B và ông L thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất gồm: thửa 99, tờ bản đồ số 13, diện tích 9.350m², loại đất CDK; thửa 114, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.990m², loại đất lúa nước và thửa 115, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.450m², loại đất nuôi trồng thủy sản. Các thửa đất 99, 114 và 115 tọa lạc ấp M, xã N, huyện P do hộ bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

[7] Về án phí: nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển N được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.854.000 đồng theo lai thu số 0002141 ngày 17/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải. Bị đơn bà B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xem xét miễn án phí cho bà B với số tiền 5.893.671 đồng (tương ứng với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ). Bị đơn ông L không thuộc trường hợp được miễn, giảm, không phải nộp án phí nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 5.893.671 đồng (tương ứng với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 342, 355, 471, 474 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N.

Buộc bà Huỳnh Thị B và ông Dương Văn L phải liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N số tiền vốn gốc 100.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 26.325.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 109.421.860 đồng. Tổng cộng là: 235.746.860 đồng.

Kể từ ngày 19/5/2021 bà Huỳnh Thị B và ông Dương Văn L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng: TA1065.13/HĐTD ngày 21/10/2013 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 bà Huỳnh Thị B và ông Dương Văn L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N theo quyết

định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N.

Trường hợp bà Huỳnh Thị B và ông Dương Văn L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự bán đấu giá tài sản thế chấp là: thửa 99, tờ bản đồ số 13, diện tích 9.350m², loại đất CDK; thửa 114, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.990m², loại đất lúa nước và thửa 115, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.450m², loại đất nuôi trồng thủy sản. Các thửa đất 99, 114 và 115 tọa lạc ấp M, xã N, huyện P do hộ bà Huỳnh Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Bông được miễn án phí số tiền 5.893.671 đồng. Buộc ông Dương Văn Lộc phải chịu 5.893.671 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển N không phải chịu án phí và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.854.000 đồng theo lai thu số 0002141 ngày 17/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên, tỉnh Trà Vinh.

3. 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 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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 Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- THADS TX. Duyên Hải;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Truyền