

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 54/2024/DS-ST
Ngày 08 - 4 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và
thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hà Trọng Tâm

Ông Nguyễn Hoàng Kha

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Xuân Thùy Dương - là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hà – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 554/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐXXST-DS ngày 20/02/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H
Địa chỉ: Số B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T, chức danh: Tổng Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà La Trần Thùy N, sinh năm 1996; chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân (theo Văn bản ủy quyền số 77/2023/UQ-HDB, ngày 01/12/2023). (có mặt)

- **Bị đơn:** 1/ Ông Huỳnh Việt Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt)
Địa chỉ cư trú: nhà không số, ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2/ Bà Huỳnh Thị Tú A, sinh năm 1989
Địa chỉ cư trú: nhà không số, ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Tú A: Ông Huỳnh Việt Đ, sinh năm 1985, địa chỉ: nhà không số, ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (theo Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2023). (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Vào ngày 13/10/2020, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (viết tắt là Ngân hàng, Ngân hàng H) cho ông Huỳnh Việt Đ, bà Huỳnh Thị Tú A vay số tiền là 450.000.000đ theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 180/20CNCM/HĐTD ngày 13/10/2020, thỏa thuận thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất trong 03 tháng đầu là 12%/năm, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = (Lãi suất kỳ hạn 13 tháng (8,6%/năm) + 4,5%/năm) x 150 % = 19,65%/năm. Lãi trả hàng tháng, trả nợ vốn khi đến hạn. Mục đích vay để bổ sung vốn chăn nuôi.

Để đảm bảo cho khoản vay ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 140/20CNCM/HĐBĐ ngày 13/10/2020 đối với phần đất có diện tích 679,3m² tại thửa số 1040, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 990540 đứng tên Huỳnh Thị Tú A.

Quá trình vay, ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A đã thực hiện đóng lãi đến tháng 4 năm 2023 thì ngưng cho đến nay, chưa trả được khoản vốn nào. Hiện nay vốn đã quá hạn từ ngày 25/10/2023. Do ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H yêu cầu ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A thanh toán cho Ngân hàng, tính đến ngày 08/4/2024, số tiền nợ vốn là 450.000.000đ, lãi trong hạn là 33.906.449đ, lãi quá hạn đối với số tiền vốn được tính 19,65%/năm bằng 40.082.870đ, lãi chậm trả đối với khoản lãi quá hạn là 2.416.646đ, tổng cộng các khoản vốn và lãi là 526.405.965đ và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ trên. Trường hợp ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại bản tự khai và trình bày của ông Huỳnh Việt Đ trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ông và bà Huỳnh Thị Tú A với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh C có ký hợp đồng tín dụng số 180/20CNCM/HĐTD để vay với số tiền vốn là 450.000.000đ và thỏa thuận lãi suất đúng như người đại diện hợp pháp của Ngân hàng đã trình bày.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông và bà Huỳnh Thị Tú A có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 679,3m² tại thửa số 1040, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Huỳnh Thị Tú A, theo hợp đồng thế chấp số 140/20CNCM/HĐBĐ ngày 13/10/2020. Tài sản thế chấp hiện nay là phần đất đang để trống, không có công trình kiến trúc trên đất, ông và bà Huỳnh Thị Tú A đang quản lý.

Ông đã đóng lãi đến tháng 4 năm 2023 thì ngưng cho đến nay, chưa trả được khoản nợ gốc nào. Do hiện nay không có khả năng trả nợ nên ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Nay ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và đồng ý giao tài sản để phát mãi theo qui định.

Tại phiên tòa,

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Các hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp được ký kết hợp pháp. Bị đơn trả nợ không đúng hạn nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A trả nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H nợ vốn là 450.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 08/4/2024, số tiền nợ vốn là 450.000.000đ, lãi trong hạn là 33.906.449đ, lãi quá hạn đối với số tiền vốn được tính 19,65%/năm bằng 40.082.870đ, lãi chậm trả đối với khoản lãi quá hạn là 2.416.646đ, tổng cộng các khoản vốn và lãi là 526.405.965đ và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ trên. Trường hợp ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Huỳnh Việt Đ đã được tổng đạt hợp lệ để tham gia phiên tòa xét xử theo quy định nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 26 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A trả tiền vay của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, xét thấy, hợp đồng tín dụng hạn mức số 180/20CNCM/HĐTD ngày 13/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Đ và bà Tú A được thiết lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà Tú A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu ông Đ và bà Tú A thanh toán các khoản nợ vốn, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả đối với số tiền lãi chậm trả là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nội dung Hợp đồng tín dụng đã ký kết, giấy đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ, Phiếu chiết tính thu nợ vay (Bút lục số 144) nên được chấp nhận.

Do đó, ông Đ và bà Tú A phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, tính đến ngày 08/4/2024, tổng cộng các khoản vốn và lãi là 526.405.965đ, trong đó, nợ vốn là 450.000.000đ, lãi trong hạn là 33.906.449đ, lãi quá hạn đối với số tiền vốn là 40.082.870đ, lãi chậm trả đối với khoản lãi quá hạn là 2.416.646đ và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ trên.

[4] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc xử lý tài sản thế chấp, xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 140/20CNCM/HĐBĐ ngày

13/10/2020 đối với phần đất có diện tích 679,3m² tại thửa số 1040, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 990540 đứng tên Huỳnh Thị Tú A được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng H với bên thế chấp là bà Huỳnh Thị Tú A và nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ của ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A có nội dung và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về thế chấp tài sản, được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Đ và bà Tú A đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không thanh toán nợ đúng thời hạn thỏa thuận nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng theo quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự. Ông Đ và bà Tú A phải cùng có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết nêu trên cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên.

[5] Ông Đ và bà Tú A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 30, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 322, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 167, 170 Luật đất đai; Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng, Án lệ số 08/2016/AL;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

- Buộc ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H khoản nợ vay, tính đến ngày 08/4/2024, tổng cộng các khoản vốn và lãi là 526.405.965đ, trong đó, nợ vốn là 450.000.000đ, lãi trong hạn là 33.906.449đ, lãi quá hạn đối với số tiền vốn là 40.082.870đ, lãi chậm trả đối với khoản lãi quá hạn là 2.416.646đ và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo sau ngày 08/4/2024 cho đến khi thanh toán nợ xong vốn.

Kể từ ngày tiếp theo sau của ngày 08/4/2024, ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ vốn chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong từng hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vốn này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thì lãi suất mà ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A 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.

- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H phải trả cho bà Huỳnh Thị Tú A bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CX990540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 17/9/2020 cho bà Huỳnh Tú A đứng tên khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

- Buộc bà Huỳnh Thị Tú A và ông Huỳnh Việt Đ phải có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 140/20CNCM/HĐBĐ ngày 13/10/2020 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng H với bên thế chấp là bà Huỳnh Thị Tú A cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Việt Đ và bà Huỳnh Thị Tú A phải nộp là 25.065.000đ (chưa nộp).

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.644.000đ theo biên lai thu số 0008498 ngày 18/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Cà Mau.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đ và bà Tú A có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Kim Oanh