

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số:118/2023/DS – ST

Ngày: 20-9-2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kim Sa Pha

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Phước

Ông Huỳnh Phước

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cẩm Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:181/2023/TLST- DS ngày 25 tháng 5 năm 2023; Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:181/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng V (sau đây viết tắt là Ngân hàng V); Địa chỉ: Số 198, đường T, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh B – Trưởng phòng Khách hàng – Ngân hàng V, chi nhánh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số 03,

đường T, khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Cẩm T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 278/26/24^E, đường T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng V, chi nhánh tỉnh Sóc Trăng với bà Đỗ Thị Cẩm T có thỏa thuận, ký kết hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019; Ngân hàng cho bà T vay số tiền 550.000.000 đồng; Lãi suất trong hạn 9%/năm và theo thỏa thuận của hợp đồng vay: Lãi quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; Mục đích cho vay thanh toán tiền mua nhà ở; Thời hạn cho vay là 240 tháng, kể từ ngày cho vay; Phương thức thanh toán trả tiền nợ gốc + lãi hàng tháng (trả vào ngày 26 hàng tháng).

Để đảm bảo thanh toán cho hợp đồng vay nêu trên, thì bà Đỗ Thị Cẩm T với Ngân hàng thỏa thuận, ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: 1130/19/HĐTC/ST/TN1 ngày 09/12/2019, được công chứng tại văn phòng Công chứng Trần Văn Năm và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp là căn nhà cấp 3, có diện tích xây dựng 44,5m², diện tích sàn là 94,3m², gắn liền trên quyền sử dụng đất có diện tích 55,3m² tại thửa đất số 412, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 182681; Số vào sổ cấp GCN: CH02133 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 14/11/2019 cho ông Đào Thanh Nhân đứng tên, điều chỉnh biên động chuyển nhượng cho Đỗ Thị Cẩm T ngày 04/12/2019. Do trong quá trình thực hiện hợp đồng cho vay nêu trên thì bị đơn bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi vay hàng tháng theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng cho vay, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng bên vay vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vốn, lãi theo hợp đồng cho vay hai bên thỏa thuận, ký kết.

Vì vậy Ngân hàng V khởi kiện đối với bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Đỗ Thị Cẩm T thanh toán số tiền vốn vay còn lại là 460.146.000

đồng và tiền lãi trong hạn tạm tính đến ngày 10/5/2023 là 2.159.331 đồng, tiền lãi trong hạn, quá hạn tạm tính đến ngày 20/9/2023 là 3.336.759 đồng. Ngoài ra, bà Đỗ Thị Cẩm T còn phải tiếp tục chịu thêm tiền lãi suất, phí phát sinh theo thỏa thuận của hợp đồng vay cho đến khi thanh toán xong số tiền vốn vay nêu trên.

Trường hợp bà Đỗ Thị Cẩm T không thanh toán hoặc không có khả năng thanh toán số tiền vốn, lãi vay nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét cho phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để đảm bảo cho việc thu hồi tiền vốn, lãi vay của Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp hai bên đã thỏa thuận, ký kết.

* Bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T 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, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, cũng như không có văn bản trả lời ý kiến cho Tòa án biết về việc bị nguyên đơn Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền vốn, lãi vay còn nợ lại và xử lý tài sản thế chấp hai bên đã thỏa thuận, ký kết nêu trên để thanh toán tiền vốn, lãi vay cho Ngân hàng.

* *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ, quyền và nghĩa vụ của mình, cũng như chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Còn bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T đều vắng mặt, chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và cũng như thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V, buộc bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T có nghĩa vụ thanh toán số tiền vốn 460.146.000 đồng và tiền lãi trong hạn, quá hạn tạm tính đến ngày 20/9/2023 là 3.336.759 đồng nêu trên cho Ngân hàng, cũng như tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi bà T thanh toán xong khoản tiền vốn, lãi vay cho Ngân hàng. Trường hợp bà T không thanh toán hoặc không có khả năng thanh toán số tiền vốn, lãi vay cho Ngân hàng thì xử lý phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên theo hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên đã thỏa thuận, ký kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, còn bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T vắng mặt. Xét thấy, bà Đỗ Thị Cẩm T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn Ngân hàng V và bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng V khởi kiện bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T yêu cầu thanh toán số tiền vốn và tiền lãi vay theo hợp đồng cho vay hai bên đã ký. Do đó, quan hệ phát sinh tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo nội dung thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019 hai bên thỏa thuận khi có phát sinh tranh chấp nếu không thương lượng được thì Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện của vụ án: Do các đương sự không đặt ra yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T thanh toán tiền vốn, lãi vay của Hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019 giữa hai bên, thỏa thuận ký kết thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T không có ý kiến phản đối gì đối với số tiền vốn, lãi vay còn nợ lại tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 20-9-2023) là 463.482.759 đồng. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa án và đã được Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ như: Hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 10/12/2019 đối với Hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019; Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/11/2019 của bà Đỗ Thị Cẩm T; Kế hoạch trả nợ ngày 21/11/2019; Giấy chứng minh nhân dân; Sổ hộ khẩu của bà Đỗ Thị Cẩm T; Giấy xác nhận tình trạng hôn

nhân; các tài liệu chứng cứ khác (bút lục số 19 – 49) và Bảng kê dư nợ gốc và lãi vay đến hết ngày 20/9/2023 của khách hàng bà Đỗ Thị Cẩm T. Các tài liệu, chứng cứ này đều thể hiện nội dung bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T có vay số tiền 550.000.000 đồng của Ngân hàng V, chi nhánh Sóc Trăng, bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T đều có ký tên, nhận nợ và nguyên đơn Ngân hàng cũng thừa nhận sau khi vay thì bà T đã trả tiền nợ gốc vay cho Ngân hàng được số tiền 89.854.000 đồng, còn nợ lại tiền vốn vay là 460.146.000 đồng và tiền lãi trong hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.336.516 đồng, tiền lãi quá hạn là 198 đồng, nên đây là những tình tiết sự thật, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định bà Đỗ Thị Cẩm T có vay và còn nợ lại Ngân hàng V, chi nhánh Sóc Trăng số tiền vốn vay là 460.146.000 đồng và tiền lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.482.759 đồng.

Do bên vay bà Đỗ Thị Cẩm T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn, lãi định kỳ hàng tháng theo quy định tại Điều 9 và Điều 11 của Hợp đồng cho vay nêu trên mà giữa hai bên đã thỏa thuận, ký kết. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V đối với bà Đỗ Thị Cẩm T yêu cầu thanh toán tiền vốn và lãi vay còn nợ lại tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm với tổng số tiền 463.482.759 đồng là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[4.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn thì thấy:

Do bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 8, 11, 13 của Hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019 mà hai bên thỏa thuận, ký kết. Đồng thời, để bảo đảm thanh toán số tiền vốn và lãi của Hợp đồng cho vay nêu trên giữa Ngân hàng V với bà Đỗ Thị Cẩm T đã thỏa thuận, ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 1130/19/HĐTC/ST/TN1 ngày 09/12/2019. Xét về hình thức, nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở giữa hai bên thỏa thuận, ký kết đều được công chứng theo quy định, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở được đăng ký thế chấp tại Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, đúng quy định pháp luật (bút lục 34-45), nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên giữa các bên đương sự thỏa thuận, ký kết là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Do bên thế chấp bà Đỗ Thị Cẩm T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm các quyền và nghĩa vụ theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở đã ký nên bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng V được quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi tiền vốn và lãi vay theo hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết nêu trên. Vì vậy, yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V đối với bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T, yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thế chấp nêu trên của bà Đỗ Thị Cẩm T là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án; Bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định số tiền là 22.539.310 đồng. Nguyên đơn Ngân hàng V không phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

[6] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Số tiền là 550.000 đồng bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 550.000 đồng, nên bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T có nghĩa vụ nộp lại số tiền 550.000 đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng V.

[7] Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự, cũng như quan điểm về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; khoản 1 Điều 238; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Điều 463, 465, 466 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 323 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V đối với bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T, về việc tranh chấp Hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019.

2. Buộc bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng V số tiền vốn và lãi vay trong hạn, quá hạn (tạm tính đến ngày 20/9/2023) là 463.482.759 đồng.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn Ngân hàng V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đỗ Thị Cẩm T chậm thanh toán số tiền vốn và lãi vay nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm trả theo Hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019 mà giữa hai bên đã thỏa thuận, ký kết tương ứng với thời gian chậm thi hành án, tính từ ngày 21/9/2023 cho đến khi hoàn tất thanh toán số tiền nêu trên.

3. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T không thanh toán số tiền vốn và lãi vay nêu trên thì nguyên đơn Ngân hàng V được quyền yêu cầu cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm cho việc thanh toán số tiền vốn và lãi vay của Hợp đồng cho vay số 1140/19/HĐTL/ST/TN1 ngày 21/11/2019, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: 1130/19/HĐTC/ST/TN1 ngày 09/12/2019 mà giữa hai bên thỏa thuận, ký kết. Tài sản thế chấp là căn nhà cấp 3 (số nhà 278/26/24^E), có diện tích xây dựng 44,5m², diện tích sàn là 94,3m², gắn liền trên quyền sử dụng đất có diện tích 55,3m², tại thửa đất số 412, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Hẻm 278/26, đường Trương Công Định, khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 182681; Sổ vào sổ cấp GCN: CH02133 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 14/11/2019 cho ông Đào Thanh Nhân đứng tên, điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho Đỗ Thị Cẩm T ngày 04/12/2019.(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng).

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1 Buộc bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T có nghĩa vụ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 22.539.310 đồng.

4.2 Nguyên đơn Ngân hàng V được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.403.000 đồng theo biên lai thu số 0008676 ngày 18/5/2023 của Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Số tiền là 550.000 đồng bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T có nghĩa vụ phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 550.000 đồng, nên bị đơn bà Đỗ Thị Cẩm T có nghĩa vụ nộp lại số tiền 550.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng V.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

7. 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, Điều 7, Điều 7a 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 Sóc Trăng;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Kim Sa Pha