

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CL
TỈNH BT

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

Bản án số: 147/2025/DS-ST

Ngày: 13/6/2025

V/v “*Tranh chấp HĐ tín dụng và HĐ thế chấp*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CL, TỈNH BT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Công Tâm;

Bà Trần Thị Kim Ngân.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL, tỉnh BT** tham gia phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 03 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2025/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 05 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng NoPTNT VN. Địa chỉ: số 02 đường LH, phường TC, quận BD, thành phố HN. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc NoPTNT VN.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Ngân Đ-Phó Giám đốc NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT (theo quyết định số 314/UQ-NHNo.CL-TH ngày 08 tháng 05 năm 2025 của Giám đốc NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT); Địa chỉ: 238/18B, KP2, Thị trấn CL, Huyện CL, Tỉnh BT. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 và ông Bùi Văn Bé C, sinh năm: 1974; cùng địa chỉ: ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT. vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bùi Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 2002; địa chỉ: ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT. vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đoàn Thị Ngân Đ trình bày:

Khách hàng vay Bà Nguyễn Thị L nhân danh cá nhân và đồng thời đại diện theo ủy quyền vay vốn của Ông Bùi Văn Bé C đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng với NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT - Phòng Giao dịch VT. Thông tin hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 7106-LAV-202104145 ngày 24/11/2021
- Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số: 7106-LDS-202107015 ngày 26/11/2021.

- Số tiền vay: 135.000.000 đồng.
- Số tiền giải ngân: 135.000.000 đồng
- Mục đích vay: Sản xuất cây giống
- Tài sản bảo đảm tiền vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 202104145/HĐTC ngày 24/11/2021 được ký kết giữa NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT - Phòng Giao dịch VT và bà Nguyễn Thị L cùng với ông Bùi Văn Bé C là: thửa đất số 737, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 903 m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 01/04/2047 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH528127, số vào sổ cấp giấy CH00284 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 06/12/2011.

Đến ngày 24/11/2022, khách hàng phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên nhưng hộ vay không trả được nợ và Agribank Chi nhánh huyện CL BT chuyển hợp đồng vay vốn sang nợ quá hạn theo quy định, số tiền nợ gốc 135.000.000 đồng và lãi phát sinh. Sau khi quá hạn Agribank Chi nhánh huyện CL BT đã kết hợp với UBND xã VH nhiều lần tiếp cận hộ vay là bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn Bé C để thực hiện xử lý, thu hồi nợ đã quá hạn nhưng hộ vay không thực hiện trả nợ.

- Tổng số tiền mà Bà Nguyễn Thị L còn nợ Agribank Chi nhánh huyện CL BT, theo Hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 28/02/2025 là: 190.835.729 đồng, trong đó:

- + Số tiền gốc là: 135.000.000 đồng.

- + Số tiền lãi tạm tính đến ngày 28/02/2025 là: 55.835.729 đồng

Tại phiên tòa hôm nay, NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT đề nghị Quý Toà xét xử:

- Buộc người bị kiện là Bà Nguyễn Thị L và người có nghĩa vụ liên quan là Ông Bùi Văn Bé C thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay (bao gồm số tiền gốc là: 135.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 13/6/2025 là: 62.037.292 đồng, lãi chậm trả: 5.617.930 đồng, tổng cộng: 202.655.222 đồng). Ngoài ra, bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn Bé C còn phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số nêu trên từ ngày 14/06/2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ.

- Nếu trường hợp Bà Nguyễn Thị L và người có nghĩa vụ liên quan là Ông Bùi Văn Bé C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân huyện CL xử lý tài sản đảm bảo tiền vay nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Tài sản đảm bảo là: thửa đất số 737, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 903 m², mục đích sử dụng:

Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 01/04/2047 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH528127, số vào sổ cấp giấy CH00284 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 06/12/2011.

Bị đơn bà L, ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Nguyễn Ngọc T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo hòa giải và kết quả công khai chứng cứ nhưng các ông bà vẫn cố tình vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã không tuân thủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có mặt theo thông báo của Tòa án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017, Điều 298, 323 Bộ luật Dân sự 2015, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NoPTNT VN:

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Văn Bé C phải có nghĩa vụ trả NoPTNT VN số tiền nợ gốc là 135.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 28/02/2025 là 55.835.729 đồng. Ngoài ra, bà L, ông C còn phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong theo Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 01/03/2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Văn Bé C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo tiền vay để thu hồi nợ, tài sản là quyền sử dụng thửa đất 737, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH528127, số vào sổ cấp GCN: CH00284 do UBND huyện Chợ Lách cấp ngày 06/12/2011.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: theo đơn khởi kiện ngày 28/02/2025 của NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT cho thấy: Ngân hàng có hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp cho bà L, ông C vay số tiền là 135.000.000 đồng vào ngày 24/11/2021. Căn cứ quy định tại khoản 16 Điều 4 của Luật Các tổ chức tín dụng và Điều 317 của Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015 thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”. Theo hợp đồng tín dụng nêu trên, mục đích vay tiền của bị đơn là để bổ sung vốn sản xuất cây giống gia đình nhưng không

có đăng ký kinh doanh. Bị đơn và phần đất thế chấp có địa chỉ tại xã VH, huyện CL, tỉnh BT. Cho nên, tranh chấp giữa các bên được xác định là tranh chấp về dân sự theo qui định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn (bà L, ông C) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải nhưng các ông, bà vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà là phù hợp.

[2] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho thấy: NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT đã ký Hợp đồng tín dụng số: 7106-LAV-202104145 ngày 24/11/2021 cho bà L, ông C vay số tiền gốc là 135.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay và kỳ hạn nợ theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số: 7106-LDS-202107015 ngày 26/11/2021. Để đảm bảo khoản vay thì bà L, ông C đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 202104145/HĐTC ngày 24/11/2021 được ký kết giữa NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT - Phòng Giao dịch VT và bà Nguyễn Thị L cùng với ông Bùi Văn Bé C đối với thửa đất số 737, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 903 m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 01/04/2047 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH528127, sổ vào sổ cấp giấy CH00284 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 06/12/2011 do ông C, bà L đứng chủ quyền. Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến nay đã quá hạn, nhiều lần ngân hàng làm việc yêu cầu ông C, bà L trả khoản nợ trên, nhưng hiện tại ông bà vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là: 135.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 13/6/2025 là: 62.037.292 đồng, tiền lãi chậm trả là 5.617.930 đồng, tổng cộng: 202.655.222 đồng.

[2.1] Như vậy, căn cứ Hợp đồng tín dụng thì bà L, ông C đã vi phạm nghĩa vụ về việc trả tiền lãi, gốc từ ngày 24/11/2022 vì quá hạn trả nợ. Xét thấy, Hợp đồng tín dụng số 7106-LAV-202104145 ngày 24/11/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 202104145/HĐTC ngày 24/11/2021 được ký kết giữa NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT - Phòng Giao dịch VT với bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Văn Bé C là tự nguyện có chứng thực tại UBND xã VH nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ đối với ông C, bà L. Vì vậy, việc ông bà không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng là vi phạm Điều 466 BLDS năm 2015. Hơn nữa, sau khi hết hạn hợp đồng thì nhiều lần ông bà đã làm cam kết trả nợ cho ngân hàng nhưng ông bà vẫn không thực hiện.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông C, bà L thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay với số tiền nợ gốc, tiền lãi chậm trả và lãi phát sinh tính đến ngày 13/6/2025 là 202.655.222 đồng, đồng thời yêu cầu ông C, bà L phải trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từ ngày 14/06/2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ trên là phù hợp nên chấp nhận.

[2.2] Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 202104145/HĐTC ngày 24/11/2021 được ký kết giữa NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT - Phòng Giao dịch VT với bà Nguyễn Thị L, ông Bùi Văn Bé C. Xét thấy, ông C, bà L là chủ sở hữu đối với phần đất thuộc thửa số 737, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 903m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 01/04/2047 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH528127, sổ vào sổ cấp giấy CH00284 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 06/12/2011 trên phần đất gồm có 01 căn nhà của ông C, bà L xây dựng cùng với con gái ông, bà là bà T ở trên phần đất.

Tuy nhiên, sau nhiều lần Tòa mời các ông, bà đến làm việc, nhưng ông bà cố tình vắng mặt và cũng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng tại các bản cam kết và biên bản xử lý nợ thì ông, bà cũng đồng ý giao tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án. Riêng người con ở chung với ông bà cũng không ý kiến hay yêu cầu gì chứng tỏ bà cũng biết việc cha mẹ mình thế chấp tài sản trên đất. Hơn nữa, phần đất thuộc thửa 737, tờ bản đồ số 3, xã VH, huyện CL, tỉnh BT là tài sản để đảm bảo cho khoản nợ vay nêu trên của ông bà đối với Ngân hàng, được các bên tự nguyện ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông C, bà L được chứng thực tại UBND xã VH ngày 24/11/2021. Như vậy, xét về nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với Điều 119, 298, 299, 317, 318, 319, 320 của BLDS 2015 nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện CL xử lý tài sản đảm bảo tiền vay nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Tài sản đảm bảo là: thửa đất số 737, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp H2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 903 m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 01/04/2047 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH528127, sổ vào sổ cấp giấy CH00284 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 06/12/2011 là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Về phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện CL là phù hợp và có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ theo qui định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các 26, 35, 39, Điều 147, 227, 228, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 119, 298, 299, 317, 318, 319, 320 của Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017;

- Căn cứ Điều 24, 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT đối với bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn Bé C về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn Bé C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT tổng số tiền gốc + lãi là 202.655.222đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn Bé C phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 14/06/2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ trên.

Trường hợp bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn Bé C không thanh toán hết các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất số BH528127, sổ vào sổ GCN CH00284, diện tích 903m² thuộc thửa đất số 737, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã VH, huyện CL, tỉnh BT do ông C, bà L đứng tên để thu hồi nợ.

3. Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn Bé C phải có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 202.655.222đồng x 5% = 10.132.761đồng.

- Hoàn trả lại cho NoPTNT VN - Chi nhánh huyện CL BT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.770.000đồng theo biên lai số 0008929, ngày 10/03/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh BT.

4. Quyền kháng cáo: 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 bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 của 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:

- VKSND huyện CL;
- Chi cục T.H.A DS CL;
- TAND tỉnh BT;
- Các đương sự;
- Lưu HSVÁ+VP.

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

LÊ THỊ THÚY HẰNG

