TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 228/2023/DS-ST Ngày: 04-7-2023 V/v tranh chấp "Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Thanh Phương**
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông **Nguyễn Hoa Kiều**
Ông **Nguyễn Văn Bé**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Mỹ Xuyên-** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên toà: Không tham gia.

Ngày 04 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng Hợp đồng tín dung; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng N và phát triển N Việt Nam**;

Địa chỉ: số 02, Láng H, phường Thành C, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn Th**- Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Hoài M**- Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **Nguyễn Anh Th**- Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Địa chỉ chi nhánh: số 84, Ô 2, Khu 1, thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Chị **Trần Ngọc Nh**, sinh năm 1983;

Anh **Nguyễn Minh Đ**, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân Phú 2, xã Tân Thuận B, huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang.

+ Đại diện theo ủy quyền của chị **Trần Ngọc Nh**:

Anh **Lâm Hữu Ngh**, sinh năm 1989; (có mặt)

Địa chỉ: số 72/4, Trần Hưng Đ, Phường 6, thành phố Mỹ Th, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện (khởi kiện bổ sung), bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng N và phát triển N Việt Nam- Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng chị Nguyễn Anh Th trình bày:

Ngày 19/4/2021 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Chợ Gạo có cho vợ chồng chị Trần Ngọc Nh và anh Nguyễn Minh Đ (anh Đ ủy quyền cho chị Nh ký kết hợp đồng) vay tín dụng số vốn gốc là 270.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 6904-LAV-202102118. Quá trình vay đến nay vợ chồng chị Nh, anh Đ còn nợ vốn gốc là 270.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 03/7/2023 là 81.597.206 đồng (nợ lãi trong hạn: 61.204.932 đồng, nợ lãi quá hạn 17.126.507 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.265.767 đồng), tổng cộng vốn lãi là 351.597.206 đồng.

Ngân hàng yêu cầu vợ chồng chị Nh, anh Đ trả hết số tiền 351.597.206 đồng. Nếu chị Nh, anh Đ chậm không trả nợ, đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng đất gồm: 01 phần đất có diện tích 220,1m^2 thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp Tân Phú 2, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (trong đó có 100 m^2 đất ở tại nông thôn và 120,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/4/2021 cho bà Trần Ngọc Nh và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34, diện tích 194,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/4/2020 cho Nguyễn Minh Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6904-LCL-202104007 ngày 19/4/2021.

+ Tại bản tự khai ngày 12/02/2023 bị đơn chị Trần Ngọc Nh trình bày:

Năm 2021 do cần tiền trả nợ nên vợ chồng chị có vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn- chi nhánh Chợ Gạo số tiền 270.000.000 đồng và có thế chấp 02 quyền sử dụng đất gồm: 01 phần đất có diện tích 220,1m^2 thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp Tân Phú 2, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (trong đó có 100 m^2 đất ở tại nông thôn và 120,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/4/2021 cho bà Trần Ngọc Nh và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34, diện tích 194,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/4/2020 cho Nguyễn Minh Đ.

Sau khi vay có trả lãi đến tháng 5/2022 thì ngưng trả cho đến nay. Nay chị Nh đồng ý cùng anh Đ liên đới trả số nợ theo yêu cầu của nguyên đơn.

+ Bị đơn anh Nguyễn Minh Đ đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng nhưng bị đơn không đến tòa án và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn chị Nguyễn Anh Th vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng chị Nh, anh Đ liên đới trả tổng số tiền 351.597.206 đồng, trong đó vốn 270.000.000 đồng, lãi 81.597.206 đồng (nợ lãi trong hạn: 61.204.932 đồng, nợ lãi quá hạn 17.126.507 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.265.767 đồng), tạm tính đến ngày xét xử 03/7/2023. Nếu chị Nh, anh Đ không thực hiện việc trả nợ, đề nghị xử lý tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Ngọc Nh có anh Lâm Hữu Ngh đồng ý cùng anh Nguyễn Minh Đ liên đới trả cho nguyên đơn tổng số tiền 351.597.206 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn anh Nguyễn Minh Đ vắng mặt tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

[1] Xét quan hệ pháp luật giữa các bên thuộc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"; bị đơn và phần đất thế chấp trên địa bàn huyện Chợ Gạo, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.

Bị đơn anh Nguyễn Minh Đ vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được triệu tập (tống đạt) hợp lệ. Căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh Đảo.

[2] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 19/4/2021 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Chợ Gạo có cho vợ chồng chị Trần Ngọc Nh và anh Nguyễn Minh Đ (anh Đ ủy quyền cho chị Nh ký kết hợp đồng) vay tín dụng số vốn gốc là 270.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 6904-LAV-202102118. Vợ chồng chị Trần Ngọc Nh và anh Nguyễn Minh Đ có thế chấp 02 quyền sử dụng đất thế chấp là 02 quyền sử dụng đất gồm: 01 phần đất có diện tích 220,1m^2 thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp Tân Phú 2, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (trong đó có 100 m^2 đất ở tại nông thôn và

120,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/4/2021 cho bà Trần Ngọc Nh và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34, diện tích 194,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/4/2020 cho Nguyễn Minh Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6904-LCL-202104007 ngày 19/4/2021.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã thiết lập hợp đồng tín dụng (hợp đồng vay tài sản) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được quy định tại Điều 463, Điều 317, Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đến kỳ hạn trả lãi hàng tháng nhưng bị đơn không thực hiện trả lãi theo hợp đồng đã ký kết. Mặc dù ngân hàng nhiều lần đôn đốc nhắc nhở nhưng bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Như vậy bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận, vi phạm về nghĩa vụ thanh toán và thời hạn thanh toán được quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho vay. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền 351.597.206 đồng, trong đó vốn 270.000.000 đồng, lãi 81.597.206 đồng (nợ lãi trong hạn: 61.204.932 đồng, nợ lãi quá hạn 17.126.507 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.265.767 đồng, tạm tính đến ngày xét xử 03/7/2023) là có căn cứ.

Ngoài ra nguyên đơn yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Xét Hợp đồng thế chấp 02 quyền sử dụng đất gồm: 01 phần đất có diện tích 220,1m^2 thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp Tân Phú 2, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (trong đó có 100 m^2 đất ở tại nông thôn và 120,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/4/2021 cho bà Trần Ngọc Nh và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34, diện tích 194,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/4/2020 cho Nguyễn Minh Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6904-LCL-202104007 ngày 19/4/2021.

Được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được giao kết đúng theo quy định của pháp luật và đã được các bên nguyên đơn, bị đơn đồng ý, thống nhất và ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện nên đã phát sinh hiệu lực từ thời điểm ký kết.

Từ phân tích nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần buộc chị Trần Ngọc Nh và anh Nguyễn Minh Đ phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn tổng cộng 351.597.206 đồng, trong đó vốn 270.000.000 đồng, lãi 81.597.206 đồng (nợ lãi trong hạn: 61.204.932 đồng, nợ lãi quá hạn 17.126.507 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.265.767 đồng, tạm tính đến ngày xét xử 03/7/2023).

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì nguyên đơn có

quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất gồm: 01 phần đất có diện tích 220,1m^2 thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp Tân Phú 2, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (trong đó có 100 m^2 đất ở tại nông thôn và 120,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/4/2021 cho bà Trần Ngọc Nh và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34, diện tích 194,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/4/2020 cho Nguyễn Minh Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6904-LCL-202104007 ngày 19/4/2021. Theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự. Trường hợp bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đã thế chấp theo quy định tại Điều 322 Bộ luật Dân sự.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1,5 Điều 30; b khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm a, b khoản 2 Điều 217, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 322, Điều 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng N và phát triển N Việt Nam.**

Buộc chị Trần Ngọc Nh và anh Nguyễn Minh Đ phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn tổng cộng 351.597.206 đồng, trong đó vốn 270.000.000 đồng, lãi 81.597.206 đồng (nợ lãi trong hạn: 61.204.932 đồng, nợ lãi quá hạn 17.126.507 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.265.767 đồng, tạm tính đến ngày xét xử 03/7/2023).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 6904-LAV-202102118 ngày 19/4/2021 được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh Chợ Gạo và chị Trần Ngọc Nh và anh Nguyễn Minh Đ cho đến khi thanh toán hết nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất gồm: 01 phần đất có diện tích 220,1m^2 thuộc thửa số 222, tờ

bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp Tân Phú 2, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (trong đó có 100 m^2 đất ở tại nông thôn và 120,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/4/2021 cho bà Trần Ngọc Nh và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 34, diện tích 194,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/4/2020 cho Nguyễn Minh Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6904-LCL-202104007 ngày 19/4/2021. Theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự. Trường hợp bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đã thế chấp theo quy định tại Điều 322 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Chị Trần Ngọc Nh và anh Nguyễn Minh Đ liên đới phải chịu 17.580.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn 8.353.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025503 ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

Nguyên đơn, bị đơn chị Trần Ngọc Nh có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn anh Nguyễn Minh Đ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Thanh Phương