

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: **18/2021/DS-ST**  
Ngày 28 – 01 – 2021  
(V/việc tranh chấp  
hợp đồng vay tài sản)

**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**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Dung.  
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Cúc.  
Bà Trần Thị Mỹ Hương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Nhiêu – 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 Châu Long - Kiểm sát viên .

Ngày 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 352/2020/TLST-DS, ngày 13 tháng 8 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng ĐT.

Địa chỉ: Tháp BIDV, 35 HV, quận HK, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đơn vị được ủy quyền khởi kiện: Ngân hàng ĐT – Chi nhánh đất mũi (BIDV).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Đoàn L, sinh năm: 1991, chức vụ: Chuyên viên phòng quản lý rủi ro là đại diện theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 796/QĐ-BIDV.ĐM ngày 03/8/2020 của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng ĐT- Chi nhánh Đất Mũi về việc ủy quyền lại tham gia tố tụng (Có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Võ N, sinh năm: 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 85, đường HL, khóm A, phường Y, thành phố Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Tại đơn khởi kiện ngày 06/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, chị Đoàn L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Vào ngày 18/4/2019, bà Võ N và Ngân hàng ĐT – chi nhánh Đất Mũi (gọi tắt là Ngân hàng) có thỏa thuận và ký kết hợp đồng tín dụng số 72/2019/12297482/HĐTD để vay số tiền 8.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 240 tháng; lãi suất vay 8,2%/năm, cố định trong 12 tháng đầu

tiền kể từ ngày giải ngân lần đầu theo chương trình và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 18/4/2019 bà Võ N và Ngân hàng tiếp tục thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 52/2019/12297482/HĐBĐ, tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay là 02 (hai) bất động sản thuộc quyền sở hữu của bà Võ N theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897042 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 04062; thuộc thửa số: 559; tờ bản đồ số: 3; diện tích thửa đất: 3.060,7m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: đến ngày 06/9/2065 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897043 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 04061; thuộc thửa số: 560; tờ bản đồ số: 3; diện tích thửa đất: 200m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Cả hai bất động sản trên đều tọa lạc tại ấp Y, xã TT, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

Trong quá trình vay vốn bà Võ N không thực hiện đúng cam kết trả nợ vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký, về phía Ngân hàng đã nhiều lần thông báo cũng như làm việc trực tiếp với bà Võ N yêu cầu trả nợ. Đến thời điểm hiện tại, Võ N vẫn không thực hiện việc trả nợ.

Nay Ngân hàng khởi kiện bà Võ N, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Võ N phải thanh toán ngay cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 72/2019/12297482/HĐTD ngày 18/04/2019 giữa bà Võ N với Ngân hàng ĐT Chi nhánh Đất Mũi tạm tính đến hết ngày 27/01/2021 là: 8.341.546.644 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 7.500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 840.061.644 đồng; lãi quá hạn: 1.485.000đồng và lãi phát sinh từ ngày 28/01/2021 cho đến khi bà Võ N thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng ĐT;

Ngân hàng yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp bất động sản trong trường hợp bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo nợ vay mà vẫn không đủ trả toàn bộ nợ lãi cho Ngân hàng, bà Võ N vẫn tiếp tục nhận và phải có trách nhiệm trả nợ bằng nguồn khác.

Đối với bà Võ N trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã cấp tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà N như: Quyết định phân công thẩm phán, 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, quyết định đưa vụ vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập, các văn bản tố tụng khác nhiều lần thông qua niêm yết và thông qua ông Lê Văn Đ là dưỡng rể của bà N nhận thay, ông Đ hiện đang ở chung nhà với bà N nhưng bà N vẫn vắng mặt không lý do và cũng không

gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án. Do đó, phiên tòa tiến hành xét xử vắng mặt bà N và căn cứ vào tài liệu, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp bất động sản mà bà N đã ký kết với Ngân hàng.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa các đương sự không nộp thêm tài liệu, chứng cứ.

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 và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì tất cả đều thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, Kiểm sát viên cho rằng việc bà N vi phạm hợp đồng đối với ngân hàng là có thật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 299, 301, 302, 317, 320, 323, 355, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự, các Điều 147, 207, điểm b khoản 2, điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Xét đơn khởi kiện của Ngân hàng ĐT thuộc lĩnh vực tranh chấp về hợp đồng vay tài sản; bà Võ N là bị đơn, có nơi cư trú tại số 85, đường HL, khóm A, phường Y, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án bà N mặc dù đã được Tòa án niêm yết và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà N nhưng bà N vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại Điều 207 và Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung của vụ án: Xét nội dung tranh chấp thấy rằng, hợp đồng tín dụng số 72/2019/12297482/HĐTD ngày 18/4/2019 và hợp đồng thế chấp bất động sản số 52/2019/12297482 ngày 18/4/2019 giữa bà Võ N với Ngân hàng 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, bà N không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong các hợp đồng nêu trên nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N thanh toán nợ là có cơ sở.

Mặc dù, bà N đã được niêm yết triệu tập và tổng đạt hợp lệ cho người thân của bà N, song bà N vẫn vắng mặt không rõ lý do và trong thời gian giải quyết vụ án, bà N cũng không đến Tòa, không gửi văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng tại phiên tòa thể hiện việc bà N có nợ Ngân hàng đến nay chưa trả là sự thật nên không phải chứng minh và hiện còn nợ Ngân hàng các khoản với số tiền là 8.341.546.644 đồng (*Tám tỷ, ba trăm bốn mươi một triệu, năm trăm bốn mươi sáu ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*). Do đó, bà

N phải có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ trên cho Ngân hàng cùng lãi phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

[4] Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 52/2019/12297482/HĐBĐ ngày 18/4/2019, tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay là 02 (hai) bất động sản thuộc quyền sở hữu của bà Võ N theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897042 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 04062; thuộc thửa số: 559; tờ bản đồ số: 3; diện tích thửa đất: 3.060,7m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: đến ngày 06/9/2065 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897043 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 04061; thuộc thửa số: 560; tờ bản đồ số: 3; diện tích thửa đất: 200m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Cả hai bất động sản trên đều tọa lạc tại ấp Y, xã TT, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu. Xét hợp đồng thế chấp trên được thực hiện đúng quy định pháp luật, hợp pháp nên theo yêu cầu của Ngân hàng trường hợp bà N không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên thu hồi nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

Trường hợp bà N thanh toán xong khoản tiền nợ Ngân hàng thì Ngân hàng trả lại cho bà N bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897042 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019 đứng tên Võ N và bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897043 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019 đứng tên Võ N.

Hiện nay tài sản thế chấp nêu trên do bà Võ N đang quản lý, sử dụng, không tranh chấp

[5] Về thời gian thanh toán, Ngân hàng có yêu cầu bà N thanh toán một lần hết số tiền nợ nhưng Hội đồng xét xử thấy rằng, việc thanh toán thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nên không đề cập xem xét trong vụ án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bà N phải chịu theo quy định. Ngân hàng không phải chịu, số tiền tạm ứng án phí đã nộp được trả lại toàn bộ cho Ngân hàng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 463, 466 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào các Điều 143, 147, 207, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ĐT.

Buộc bà Võ N thanh toán cho Ngân hàng ĐT các khoản tính đến hết ngày 27/01/2021 với tổng số tiền là: 8.341.546.644 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 7.500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 840.061.644 đồng; lãi quá hạn: 1.485.000đồng.

Kể từ ngày 28/01/2021, bà Võ N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ vốn chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 72/2019/12297482/HĐTD ngày 18/04/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vốn. 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 thì lãi suất mà bà Nga phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Trường hợp bà Nga thanh toán xong Ngân hàng ĐT trả lại cho bà N bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897042 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019 đứng tên Võ N và bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897043 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019 đứng tên Võ N.

Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp Võ N không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897042 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 04062; thuộc thửa số: 559; tờ bản đồ số: 3; diện tích thửa đất: 3.060,7m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: đến ngày 06/9/2065 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897043 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 12/04/2019; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 04061; thuộc thửa số: 560; tờ bản đồ số: 3; diện tích thửa đất: 200m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Cả hai bất động sản trên đều tọa lạc tại ấp Y, xã TT, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu. theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 52/2019/12297482/HĐBĐ ngày 18/4/2019.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ N phải chịu số tiền 116.341.500đ (Một trăm mười sáu triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, năm trăm đồng, chưa nộp).

Ngân hàng ĐT không phải chịu. Ngày 13/8/2020, Ngân hàng đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 57.983.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn đồng) theo biên lai số 0002299 được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

Ngân hàng được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Võ N vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

*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 Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu TM (TANDTPCM)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ  
(Đã ký)**

**Lê Thúy Dung**