

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN X  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 60/2020/DS-ST

Ngày: 17-8-2020

“V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Mỹ Phượng

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Ông Phan Văn Kinh

2/ Ông Bùi Mạnh Quyết

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thường Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 và 17 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2020/TLST-DS, ngày 18 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2020/QĐXX-ST, ngày 07 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: **Ngân hàng TT**. Địa chỉ: Phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật là: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Trần Di T - Trưởng phòng giao dịch Thủ Thừa.

\* Bị đơn: Ông **Đinh Hoàng V**, sinh năm 1964 và bà **Đoàn Thị T**, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Ấp 1, xã MT, huyện X, tỉnh Long An.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thúy H sinh năm 1978; Nguyễn Hoàng T sinh năm 2002; Nguyễn Hoàng Th sinh năm 2013. Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã MT, huyện X, tỉnh Long An. (Người đại diện theo pháp luật là bà H.)

- Anh Đinh Minh P sinh năm 1990 và chị Võ Thị Kim T sinh năm 1993; cháu Đinh Minh Q sinh năm 2012; cháu Đinh Minh N sinh năm 2015. Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã MT, huyện X, tỉnh Long An. (Người đại diện theo pháp luật của cháu Q, cháu N là anh P).

(Ông T, bà T có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TT (gọi tắt là Ngân hàng TT) và lời trình bày của người đại diện là ông Trần Di T trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Bà Đoàn Thị T và ông Đinh Hoàng V có vay của Ngân hàng TT số tiền 600.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LD1727600759 ngày 05/10/2017 và Thỏa thuận bổ sung số LD1727600759/01 ngày 26/9/2018, mục đích vay để mua bán lúa gạo, thời hạn vay 12 tháng. Ngày đến hạn trả nợ gốc là 05/10/2018 được gia hạn đến ngày 05/10/2019. Lãi suất trong hạn là 10.5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất cho vay thay đổi định kỳ 6 tháng một lần theo thời điểm.

Để đảm bảo cho khoản vay này, ông V và bà T đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1391 diện tích 5.141m<sup>2</sup> loại đất lúa, thửa 1390 diện tích 1.433m<sup>2</sup> loại đất lúa, thửa đất số 1463 diện tích 2.505m<sup>2</sup> loại đất lâu năm, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã MT, huyện X, tỉnh Long An do ông Đinh Hoàng V được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/12/1997, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 950/IQSDĐ/0306/LA. Ông V và bà T có ký hợp đồng thế chấp số LD1727600759 ngày 05/10/2017. (Trong hợp đồng thế chấp có thửa đất số 1259 nhưng thửa đất này đã được xóa thế chấp).

Từ lúc vay cho đến nay, ông V và bà T đã trả tiền cho ngân hàng không đúng như thỏa thuận. Bị đơn còn nợ Ngân hàng TT 447.000.000 đồng tiền gốc; tiền lãi tính đến ngày 17/8/2020 là 80.022.095 đồng (lãi trong hạn là 56.082.082 đồng, lãi quá hạn 23.940.013 đồng), tổng cộng là 527.022.095 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông V, bà T phải trả số tiền nợ nêu trên. Trường hợp ông V, bà T không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 1391, 1390, 1463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã MT, huyện X, tỉnh Long An do ông V đứng tên để đảm bảo thi hành án.

Kể từ ngày 18/8/2020, Ngân hàng TT yêu cầu ông V và bà T phải tiếp tục trả lãi cho đến khi thi hành xong khoản nợ cho ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

*\* Bị đơn bà Đoàn Thị T trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Về quá trình vay tiền, số tiền còn nợ và lãi suất bà thống nhất như đại diện Ngân hàng TT đã trình bày. Khi vay tiền, bà và ông V có thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 1391, 1390, 1463 tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã MT, huyện X, tỉnh Long An do ông V đứng tên để đảm bảo khoản tiền đã vay.

Trên phần đất thế chấp thửa số 1463 có căn nhà cấp 4 của vợ chồng bà sinh sống cùng con trai là Đinh Minh P, con dâu là Võ Thị Kim T, cháu Đinh Minh Q, Đinh Minh N và có 1 lò sấy đã bỏ hoang cùng nhiều cây trồng trên đất của vợ chồng bà. Trên thửa đất số 1390 có căn nhà của người em ông V là bà Nguyễn Thị Thúy H cùng 2 người con là Nguyễn Hoàng T, Nguyễn Hoàng Th sinh sống. Nhà của bà H được xây dựng năm 2010, còn đất vẫn là của vợ chồng bà. Vợ chồng bà chỉ cho bà H ở nhờ. Thửa đất số 1391 vợ chồng bà đang trồng thanh long.

Bà thừa nhận vợ chồng bà còn nợ Ngân hàng TT 447.000.000 đồng tiền gốc; tiền lãi tính đến ngày 17/8/2020 là 80.022.095 đồng (lãi trong hạn là 56.082.082 đồng, lãi quá hạn 23.940.013 đồng), tổng cộng là 527.022.095 đồng. Bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng do đang kêu bán đất mà chưa bán được.

\* Bị đơn ông Đinh Hoàng V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Đinh Minh P, bà chị Võ Thị Kim T vắng mặt suốt quá trình tố tụng, không làm bản tự khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tổng đạt các thông báo cho ông V, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là hợp lệ, nên Tòa án xét xử vắng mặt họ là phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong vụ án, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án tiến hành thụ lý và hòa giải không thành.

### **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, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa Ngân hàng TT với ông V, bà T là tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Căn cứ nơi cư trú của bị đơn, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An được quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân huyện X đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng bị đơn ông V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Căn cứ lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định nội dung sự việc như sau: Ngày 05/10/2017, bà Đoàn Thị T và ông Đinh Hoàng V có vay của Ngân hàng TT số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Ngày đến hạn trả nợ gốc là 05/10/2018 được gia hạn đến ngày 05/10/2019, lãi suất trong hạn là 10.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất cho vay thay đổi định kỳ 6 tháng một lần theo thời điểm. Để đảm bảo cho khoản vay này, bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng thửa số 1391, 1390, 1463 tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã MT, huyện X, tỉnh Long An do ông V đứng tên. Từ lúc vay cho đến nay, ông V và bà T không trả tiền cho ngân hàng như đã thỏa thuận. Cho đến ngày 17/8/2020, ông V và bà T còn nợ Ngân hàng TT 447.000.000 đồng tiền gốc; tiền lãi là 80.022.095 đồng (trong đó lãi trong hạn là 56.082.082 đồng, lãi quá hạn 23.940.013 đồng), tổng

cộng là 527.022.095 đồng. Bà T thừa nhận số tiền nợ như đại diện Ngân hàng đã trình bày. Bà T chỉ xin Ngân hàng cho vợ chồng bà thời gian bán đất để trả nợ.

Xét thấy, bà T và ông V đều có ký tên vào Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp cùng ngày 05/10/2017 và thừa nhận nợ. Đến nay, đã quá hạn trả nợ nhưng phía bị đơn không thực hiện theo cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng TT khởi kiện yêu cầu ông V, bà T trả số tiền nợ gốc 447.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Xét lãi suất trong hạn và quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật, phù hợp với quy định tại Luật các tổ chức tín dụng, nên Ngân hàng yêu cầu ông V, bà T trả số tiền lãi suất 80.022.095 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Kể từ ngày 18/8/2020, bà T và ông V còn phải tiếp tục trả lãi suất trên số tiền nợ gốc còn phải trả cho ngân hàng theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số LD1727600759 ngày 05/10/2017 và Thỏa thuận bổ sung số LD1727600759/01 ngày 26/9/2018.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét thấy, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thừa số 1391, 1390, 1463, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã MT, huyện X, tỉnh Long An do ông V đứng tên. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện X thì trên thửa đất số 1463 có căn nhà cấp 4 của vợ chồng bà T sinh sống cùng con trai là Đinh Minh P, con dâu là Võ Thị Kim T, cháu Đinh Minh Q, Đinh Minh N và có 1 lò sậy đã bỏ hoang. Thửa đất số 1391 vợ chồng bà T đang trồng thanh long. Trên thửa đất số 1390 có căn nhà của bà Nguyễn Thị Thúy H cùng 2 người con là Nguyễn Hoàng T, Nguyễn Hoàng Th sinh sống. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho bà H về việc Ngân hàng TT khởi kiện, nhưng bà H không làm bằng tự khai, không cung cấp tài liệu, không có nộ đơn yêu cầu hay có phản hồi gì trong vụ án này.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp số LD1727600759 ngày 05/10/2017 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và áp dụng án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 "Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)."

Do đó, Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp số LD1727600759 ngày 05/10/2017 đối với Quyền sử dụng đất thửa số 1391, 1390, 1463 tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã MT, huyện X, tỉnh Long An do ông V đứng tên để đảm bảo thi hành án là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định: Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, ông V và bà T phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên ông V, bà T phải hoàn lại 1.400.000 đồng cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Bà T có yêu cầu xin giảm án phí vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn do hiện nay dịch bệnh, công việc làm thuê của ông bà bấp bênh không có thu nhập ổn định. Căn cứ theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ông V và bà T phải đóng 12.540.441 đồng (đã được giảm 50%) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TT không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 157, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 323, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TT đối với ông Đinh Hoàng V, bà Đoàn Thị T về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Đinh Hoàng V, bà Đoàn Thị T phải liên đới trả cho Ngân hàng TT 527.022.095 đồng, trong đó tiền gốc là 447.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 17/8/2020 là 80.022.095 đồng (lãi trong hạn là 56.082.082 đồng, lãi quá hạn 23.940.013 đồng).

Kể từ ngày 18/8/2020, ông Đinh Hoàng V và bà Đoàn Thị T còn phải tiếp tục trả lãi suất trên số tiền nợ gốc còn phải trả cho Ngân hàng TT theo Hợp đồng tín dụng số LD1727600759 ngày 05/10/2017 và Thỏa thuận bổ sung số LD1727600759/01 ngày 26/9/2018.

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp số LD1727600759 ngày 05/10/2017 đối với quyền sử dụng thửa đất số 1391, 1390, 1463 tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã MT, huyện X, tỉnh Long An do ông Đinh Hoàng V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Đinh Hoàng V và bà Đoàn Thị T phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả 1.400.000 đồng cho Ngân hàng TT.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

### 3/ Về án phí:

Ông Đinh Hoàng V và bà Đoàn Thị T phải liên đới chịu 12.540.441 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TT không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng TT 11.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007060, ngày 04/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

4/ Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5/ 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.

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Đã ký

**Lê Thị Mỹ Phượng**