

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN C  
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 20/2020/DS-ST  
Ngày: 13-5-2020  
V/v tranh chấp dân sự về hợp  
đồng tín dụng, hợp đồng thế  
chấp QSD đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH Đ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Kiều Kim Xuân;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thùy Trang;

2. Ông Lê Văn Phước;

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Minh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bạch Nhạn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 319/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018, về tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam;

Trụ sở: Số 108, Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H;

Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sa Đéc.

2. Chị Nguyễn Ngọc Anh T, sinh năm 1995; Nhân viên quản lý nợ có vấn đề;

Trụ sở: Số 209A, Trần Hưng Đ, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đ;

(Văn bản ủy quyền ngày 16-11-2018).

- Bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1972;  
Địa chỉ: Ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Út, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện Châu T, tỉnh Đ.

2. Ông Lê Văn T sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 70, Ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ.

3. Ông Lê Văn C, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số 74, Ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ.

*(Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn có mặt chị T, vắng mặt bà H; bị đơn ông M vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U vắng mặt, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tám, ông C vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chị Nguyễn Ngọc Anh T, trình bày:*

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh S – Phòng giao dịch Nha M (viết tắt Ngân hàng) có cho ông Lê Văn M vay số tiền 200.000.000 đồng, theo hợp đồng cho vay từng lần số 13.17.0089/2017-HĐCVTL/NHCT724, ngày 30-5-2017, lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 7,27%/năm, (lãi suất điều chỉnh: Bảng tổng của lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng (+) biên độ 3,77%/năm và không thấp hơn 7,27%/năm), thời hạn trả nợ 30-5-2018. Để đảm bảo khoản vay, ông Lê Văn M và vợ Nguyễn Thị U có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.16.0070/HĐTC ngày 27-5-2016, thế chấp quyền sử dụng đất thửa 557, tờ bản đồ 24, diện tích 5.564m<sup>2</sup>, đất lúa, tọa lạc tại ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Văn M, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-6-2011, số vào sổ cấp GCN: CH 01080. Ông M đã được giải ngân và nhận đủ số tiền vay theo giấy nhận nợ ngày 30-5-2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến khi đến hạn thanh toán, ông M không thực hiện nghĩa vụ trả vốn, lãi, cố tình bỏ địa phương đi, trốn tránh việc trả nợ. Ngân hàng đã thực hiện thủ tục đăng tin, tìm kiếm ông Mười, bà Út về Tòa án giải quyết nhưng ông M, bà U không về. Nay Ngân hàng yêu cầu ông M, bà U chịu trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng tiền vốn vay 200.000.000 đồng, và lãi tạm tính từ 30-5-2017 đến 13-5-2020 là 43.994.135 đồng, tổng cộng 243.994.135 đồng và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán nợ xong.

Trong trường hợp ông M, bà U không trả nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài

sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 557, tờ bản đồ 24, diện tích 5.564m<sup>2</sup>, đất lúa, tọa lạc tại ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn Mười đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-6-2011, số vào sổ cấp GCN: CH 01080, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.16.0070/HĐTC ngày 27-5-2016 giữa ông M, bà U với Ngân hàng để thu hồi nợ. Ngân hàng đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mười, khi ông M, bà U trả nợ xong.

*Bị đơn ông Lê Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U, vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có văn bản trình bày.*

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:*

Ngày 16-3-2015, ông M, bà U có cớ cho ông Lê Văn T, ông Lê Văn C (là anh ruột của ông M) phần đất 3 công (3.000m<sup>2</sup>) một phần trong diện tích đất ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 557, tờ bản đồ 24) với giá 30 chỉ vàng 24K (của ông T là 15 chỉ, ông C là 15 chỉ), thời hạn cớ là 03 năm. Đến ngày 09-4-2016, ông T và ông C giao thêm cho ông M, bà U 06 chỉ vàng 24K (của ông T 03 chỉ, ông C 03 chỉ) để tăng thời hạn cớ đất đến 16-3-2019. Việc cớ đất, chuyển nhượng, giao nhận tiền, vàng, hai bên có làm giấy tay.

Ngoài ra, ngày 20-9-2010, ông M, bà U có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn T, bà Võ Thị L diện tích đất 2 công (2.000m<sup>2</sup>) lúc ông M được cha là ông Lê Văn V cho đất, nhưng chưa sang tên, chuyển quyền sử dụng đất (nay là một phần thửa 557, tờ bản đồ 24) với giá 160.000.000 đồng. Ông T và ông C cùng canh tác, sử dụng toàn bộ thửa đất 557 (diện tích 5.564m<sup>2</sup>) từ năm 2010 đến nay.

Việc ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011, sau đó thế chấp cho Ngân hàng để vay nợ, ông không biết. Nay, ông có ý kiến: Trong trường hợp ông M, bà U không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng, thì ông đồng ý giao thửa đất 557 do ông M đứng tên cho Ngân hàng để xử lý, phát mãi, thu hồi nợ. Đối với số tiền, vàng của ông đã giao cho ông M, bà U là 18 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng để cớ đất và chuyển nhượng đất, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông T không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:*

Ông C thống nhất lời trình bày của ông T. Ngày 16-3-2015 và 09-4-2016 ông Lê Văn C giao cho ông M, bà U tổng cộng 18 chỉ vàng 24K để cùng ông T cớ phần đất 3 công của ông M (một phần thửa 557, tờ bản đồ 24). Hiện nay ông C và ông T đang cùng canh tác, sử dụng đất.

Nay, trong trường hợp ông M, bà U không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng, thì ông đồng ý giao thửa đất 557 do ông M đứng tên cho Ngân hàng để xử lý, phát mãi, thu hồi nợ. Đối với số vàng của ông đã giao cho ông M, bà U là 18 chỉ vàng 24K để cớ đất, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông C không

có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

*Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn ông M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U, không chấp hành pháp luật, không có mặt theo triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án, Viện Kiểm sát có ý kiến: Hợp đồng tín dụng ngày 30-6-2017 giữa ông M với Ngân hàng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27-5-2016 giữa vợ chồng ông M, bà U với Ngân hàng, được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đúng trình tự thủ tục quy định, nên có hiệu lực thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông M, bà U vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông M, bà U trả nợ, vốn và lãi là có căn cứ. Trong trường hợp ông M, bà U không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thửa 557, tờ bản đồ 24, do ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi nợ, là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn. Đối với ông T, ông C và bà L không có yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U tuy đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, ông C có đơn đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt. Đại diện nguyên đơn đồng ý và yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn, người liên quan. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người liên quan.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp:**

[2.1] Xét thấy: Về trình tự, thủ tục và nội dung xác lập hợp đồng cho vay từng lần số 13.17.0089/2017-HĐCVTL/NHCT724, ngày 30-5-2017 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh S– Phòng giao dịch Nha M với ông Lê Văn M; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.16.0070/HĐTC ngày 27-5-2016 giữa Ngân hàng với ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị U trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được công nhận có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Hiện ông M còn nợ Ngân hàng vốn gốc 200.000.000 đồng, lãi tạm tính từ 30-5-2017 đến 13-5-2020 là 43.994.135 đồng.

[2.2] Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, có đến nơi cư trú của ông M, bà U xác minh, nhưng ông M, bà U không có mặt tại địa phương. Ngân hàng

đã thực hiện thủ tục đăng tin tìm kiếm ông M, bà U về Tòa án để giải quyết khoản nợ trên, nhưng ông M, bà U không về, không liên hệ với Ngân hàng để thỏa thuận việc trả nợ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của nguyên đơn, xét thấy, việc Ngân hàng khởi kiện ông M, bà U trả nợ vay là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bởi vì, tuy trong Hợp đồng cho vay chỉ có ông M đứng tên vay, nhưng Hợp đồng được ký kết trong thời kỳ hôn nhân của ông M, bà U, bà U biết nên có cùng ông M ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thế chấp thửa đất 557, tờ bản đồ 24, do ông M đứng tên để đảm bảo khoản vay của ông M. Do đó, buộc ông M, bà U liên đới trả cho Ngân hàng tiền vốn vay 200.000.000 đồng, và lãi tạm tính từ 30-5-2017 đến 13-5-2020 là 43.994.135 đồng, tổng cộng 243.994.135 đồng và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán nợ xong. Việc Ngân hàng yêu cầu yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 557, tờ bản đồ 24, diện tích 5.564m<sup>2</sup>, đất lúa, tọa lạc tại ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn M đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-6-2011, số vào sổ cấp GCN: CH 01080, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.16.0070/HĐTC ngày 27-5-2016 giữa ông M, bà U với Ngân hàng để thu hồi nợ, trong trường hợp ông M, bà U không trả nợ, là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, khi ông M, bà U trả nợ xong và tài sản thế chấp không bị phát mãi.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát Kiểm sát, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà U) phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí đăng tin: Tổng chi phí đăng tin trên báo, đài trung ương là 4.500.000 đồng. Theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu chi phí này. (Nguyên đơn đã nộp xong.)

[6] Đối với ông Lê Văn T, ông Lê Văn C không yêu cầu ông M, bà U trả lại tiền cổ đất, tiền chuyển nhượng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp sau này có tranh chấp, sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác. Do đó, trong trường hợp ông M, bà U không trả được nợ, Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, buộc ông T, ông C giao thửa đất 557, tờ bản đồ 24, diện tích 5.564m<sup>2</sup>, đất lúa, tọa lạc tại ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Văn M, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-6-2011, số vào sổ cấp GCN: CH 01080, cho Ngân hàng để xử lý, phát mãi, thu hồi nợ.

[7] Đối với vợ ông T là bà Võ Thị L trình bày thống nhất ý kiến với ông Tám, không yêu cầu tham gia tố tụng, không có yêu cầu gì trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 288, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 27, Điều 30 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

Căn cứ 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 và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam.

1. Buộc ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị U liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền 243.994.135 đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm chín mươi bốn nghìn, một trăm ba mươi lăm đồng, trong đó: vốn là 200.000.000 đồng, lãi tạm tính từ 30-5-2017 đến 13-5-2020 là 43.994.135 đồng); và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng cho vay từng lần số 13.17.0089/2017-HĐCVTL/NHCT724, ngày 30-5-2017, đến khi ông M, bà U thanh toán nợ xong.

2. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 557, tờ bản đồ 24, diện tích 5.564m<sup>2</sup>, đất lúa, tọa lạc tại ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn M đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-6-2011, số vào sổ cấp GCN: CH 01080, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.16.0070/HĐTC ngày 27-5-2016 giữa ông M, bà U với Ngân hàng để thu hồi nợ.

3. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh S - Phòng giao dịch Nha M, có trách nhiệm trả lại các giấy tờ về tài sản thế chấp cho ông M, bà U theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13.16.0070/HĐTC ngày 27-5-2016, trong trường hợp tài sản thế chấp không bị phát mãi và Ngân hàng đã thu hồi nợ xong.

4. Buộc ông Lê Văn T, ông Lê Văn C giao thửa đất 557, tờ bản đồ 24, diện tích 5.564m<sup>2</sup>, đất lúa, tọa lạc tại ấp Hòa H, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Văn Mười, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-6-2011, số vào sổ cấp GCN: CH 01080, cho Ngân hàng để xử lý, phát mãi, thu hồi nợ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn M và bà Lê Thị U phải liên đới chịu 12.200.000 đồng (tính tròn) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng, theo biên lai số 03715 ngày 13-12-

2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

6. Về chi phí đăng tin: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phải chịu tổng chi phí đăng tin trên báo, đài trung ương là 4.500.000 đồng. (Ngân hàng đã nộp xong.)

7. Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay.

8. Riêng bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

9. 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, 7a, 7b và Điều 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:**

- Đương sự (05 bản);
- Niêm yết (03 bản);
- Viện Kiểm sát nhân dân Huyện C (01 bản);
- Tòa án Tỉnh (01 bản);
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C (01 bản)
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án (04 bản);

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

*(Đã ký)*

**Kiều Kim Xuân**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



