

Bản án số: 79/2022/DS-ST

Ngày 28-9-2022

V/v *Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*

.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Lan Anh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hồ Quốc Văn
2. Ông Trịnh Chí Linh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

**Đại diện Viên kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa:** Ông **Võ Hồng Quân** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 3 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 301/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA

Địa chỉ: số A đường PDL, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh CM.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Võ Hoàng S, chức danh: Nhân viên phát triển Kinh doanh Ngân hàng TMCP ĐA – Chi nhánh CM (ông S có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Đinh Đức T, sinh năm 1990 (vắng mặt)

2.2. Ông Đinh Đức T1, sinh năm 1970 (có mặt)

2.3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trình bày của ông Võ Hoàng S – Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA – Chi nhánh CM (gọi tắt là DongA Bank) và ông Đinh Đức T là bên thế chấp tài sản bảo đảm bảo lãnh cho khoản vay của ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V. Cụ thể khoản vay theo hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0361/NT ký ngày 03/10/2013 gồm các khoản vay:

Hợp đồng vay số K1996/1 ký ngày 04/10/2013, số tiền vay 200.000.000 đồng, lãi suất 13%/năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán tạp hóa.

Biện pháp bảo đảm: Ông Đinh Đức T thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA tài sản là bất động sản tọa lạc tại ấp A, xã TL, huyện TB, tỉnh Cà Mau là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 202130, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 0138, do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp ngày 06/6/2011 với tổng diện tích 1.615,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 19 và 01 căn nhà có diện tích xây dựng 178,79 m, có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp firoximang, nền lát gạch Ceramic, tam cấp trước lát gạch men, xây gạch thẻ, nhà cấp 4, 01 tầng, xây dựng vào năm 2004 chủ sở hữu là ông Đinh Đức T, theo Hợp đồng thế chấp số 0701/HĐTC ngày 03/10/2013, các hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Trong quá trình vay, ông T1 và bà V không T toán nợ như thỏa thuận, Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Thới Bình và đã được giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2016/QĐST-DS ngày 21/4/2016. Số tiền nợ tính đến ngày 13/9/2019 bên vay còn nợ vốn 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 17.550.000 đồng, lãi quá hạn 198.792.000 đồng, tổng cộng 416.342.000 đồng. Tính đến ngày 27/9/2022, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA số tiền vốn 160.000.000 đồng, lãi 329.647.500 đồng, tổng cộng vốn và lãi 489.647.500 đồng (*bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

Tại phiên tòa, Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA khởi kiện ông Đinh Đức T yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số 0701/HĐTC ngày 03/10/2013. Trường hợp ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2016/QĐST-DS ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình thì Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA có quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ như thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp vừa nêu.

*Trình bày của ông Đinh Đức T1:*

Ông T1 thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA tại phiên tòa. Ông xác định thực tế ông và bà V có giao dịch vay tiền, hợp đồng thế chấp đất và nhà tọa lạc tại ấp A, xã TL, huyện TB, tỉnh Cà Mau, do con của ông là Đinh Đức T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời trình bày của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA. Do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nên Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA khởi kiện và đã được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2016/QĐST-DS ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình nhưng chưa đề cập đến tài sản thế chấp.

Nay ông chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA, ông T1 xác định hợp đồng thế chấp là thực tế, ông đã thanh toán được một phần nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA, nay ông xin thanh toán nợ dần cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự; về nội dung vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA khởi kiện ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1 và bà Nguyễn Thị V yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 0701/HĐTC ngày 03/10/2013, xét thấy lời trình bày của các đương sự, các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2022 của Tòa án và các chứng cứ khác xác định yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA đối với ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, việc tranh chấp giữa các đương sự nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

[2] Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA khởi kiện ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V để yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Vì vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”.

[3] Ông Đinh Đức T, bà Nguyễn Thị V đã được Tòa án triệu tập xét lệ lần thứ hai nhưng ông T, bà V vắng mặt không có lý do, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà V theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung tranh chấp: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA và ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V là thực tế có xảy ra, mục đích thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng vay vốn số K1996/1, ngày 04/10/2013 giữa Ngân hàng

Thương mại cổ phần ĐA với ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V. Do ông T1, bà V không T toán nợ như cam kết, ông đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA, vụ việc được giải quyết tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2016/QĐST-DS ngày 21/4/2016. Số tiền nợ tính đến ngày 13/9/2019 bên vay còn nợ vốn 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 17.550.000 đồng, lãi quá hạn 198.792.000 đồng, tổng công 416.342.000 đồng. Tính đến ngày 27/9/2022, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA số tiền vốn 160.000.000 đồng, lãi 329.647.500 đồng, tổng cộng vốn và lãi 489.647.500 đồng (*bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng*). Do cần phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp nêu trên để xử lý tài sản, thu hồi nợ. Từ đó phát sinh tranh chấp.

Xét hợp đồng thế chấp số 0701/HĐTC, ngày 03/10/2013 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA với ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V. Tài sản thế chấp là phần đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 19, có diện tích 1.615 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích xây dựng có diện tích 178,79 m<sup>2</sup>, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp firoximang, nền lát gạch Ceramic, tam cấp trước lát gạch men, xây gạch thẻ, đất và nhà cùng tọa lạc tại ấp A, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Xét hợp đồng thế chấp có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TL vào ngày 03/10/2013, có đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình vào ngày 04/10/2013. Ngày 06/9/2022 Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương có sự tham gia của đương sự đến phần đất thế chấp để xem xét, thẩm định tài sản thế chấp. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp ngày 06/9/2022 của Tòa án xác định tại sản thế chấp gồm nhà và đất không phát sinh mới, căn nhà có phần xuống cấp, phần đất phía sau căn nhà có trồng mai, có thể di dời được, tài phiên tòa, ông T1 công nhận hợp đồng này là thực tế có xảy ra. Từ các chứng cứ nêu trên xét thấy yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA với ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ câu này là phù hợp.

Trường hợp ông T1, bà V không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2016/QĐST-DS ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình thì Ngân hàng thương mại cổ phần ĐA có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ như đã thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng thế chấp.

[5] Chi phí thẩm định: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp là 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*). Do yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA được chấp nhận nên ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V phải chịu toàn bộ chi phí này. Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA đã dự nộp nên ông T, ông T1, bà V có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*).

[6] Các vấn đề khác: Trường hợp ông T, ông T1, bà V chậm trả chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468

của Bộ luật dân sự; Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông T, ông T1, bà V phải chịu Theo 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; Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

*Vì các lẽ nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 299, các Điều 317, 318, 319, khoản 6 Điều 320, Điều 323 Bộ luật dân sự, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA với ông Đinh Đức T, Đinh Đức T1, Nguyễn Thị V.

2. Công nhận hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0701/HĐTC, ngày 03/10/2013 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA với ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V.

Trường hợp ông T1, bà V không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2016/QĐST-DS ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình thì Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ như đã thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng thế chấp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA không phải chịu án phí. Ngày 09/3/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011069, Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA được nhận lại.

4. Chi phí thẩm định: Ông Đinh Đức T, ông Đinh Đức T1, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới nộp 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*). Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA đã dự nộp xong nên ông T, ông T1, bà V có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA.

Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐA cho đến khi thi hành án xong khoản tiền chi phí thẩm định nêu trên, hàng tháng ông T, ông T1, bà V 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.

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 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.

6. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông T, bà V vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Thị Lan Anh**