

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 451/2022/DS-ST

Ngày: 29-9-2022

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 Ba**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trịnh Minh Quân**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa:
Không tham gia.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 198/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam;**

Địa chỉ: Tầng 8, Văn phòng số L8-01-11+16 Tòa nhà V, số 72 Lê Thánh T, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: số 42, Trà Quý B, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

+ Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Tấn L**- Tổng Giám đốc

+ Đại diện theo ủy quyền: bà **Huỳnh Thị Tuyết H**- Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Eximbank Long An (theo giấy ủy quyền số 300/2021/EIB-TGĐ/EIB/UQ-TGĐ NGÀY 29/12/2021).

+ Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông **Lê Văn Th**, sinh năm 1988; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 42, Trà Quý B, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: **Trần Văn Đ**, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Lương Thị Bé T, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp Trung Th, xã Trung H, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt nam- Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng anh Lê Văn Th trình bày:

Ngày 01/4/2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam – Chi nhánh Long An có cho vợ chồng anh Trần Văn Đ và chị Lương Thị Bé T vay tín dụng số vốn gốc là 800.000.000đ, thời hạn vay 120 tháng theo hợp đồng tín dụng số 1503-LAV-200027122. Quá trình vay đến nay vợ chồng anh Đ, chị T còn nợ vốn gốc là 699.491.348đ và tiền lãi tính đến ngày 20/5/2022 là 64.164.175đ, tổng cộng vốn lãi là 763.655.523đ. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh Đ, chị T trả hết số tiền trên làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Nếu anh Đ, chị T chậm thực hiện trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng đất diện tích 1.059,2m² đất lúa tại thửa 107, tờ bản đồ số 10 và diện tích 194m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 108, tờ bản đồ số 10, đất cấp cho ông Trần Văn Đ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 40/2020/EIBLA/HĐTC ngày 01/4/2020.

+ Tại bản tự khai ngày 19/7/2022 bị đơn anh Trần Văn Đ trình bày:

Anh Trần Văn Đ thừa nhận vợ chồng anh và chị Lương Thị Bé T còn nợ Ngân hàng TMCP X số tiền vốn là 699.491.348đ và tiền lãi. Nay anh đồng ý trả hết số nợ trên cho Ngân hàng X.

+ Bị đơn chị Lương Thị Bé T đã được Tòa án tổng 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 anh Lê Văn Th có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời gửi bảng chiết tính lãi tạm tính đến ngày xét xử 29/9/2022. Bị đơn anh Trần Văn Đ, chị Lương Thị Bé T vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

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.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn anh Lê Văn Th có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; bị đơn anh Trần Văn Đ, chị Lương Thị Bé T vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được triệu tập (tổng 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 Th, anh Đ, chị T.

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

Ngày 01/4/2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam – Chi nhánh Long An có cho vợ chồng anh Trần Văn Đ và chị Lương Thị Bé T vay tín dụng số vốn gốc là 800.000.000đ, thời hạn vay 120 tháng theo hợp đồng tín dụng số 1503-LAV-200027122. Mục đích vay là hoàn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.253,2m² đất (thửa đất số 107, 108; TĐĐ số 10) tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Vợ chồng anh Trần Văn Đ, chị Lê Thị Bé T có thể chấp 02 quyền sử dụng đất 1.059,2m² đất chuyên trồng lúa nước (tại thửa số 107; TĐĐ số 10) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang số phát hành CT973474; số vào sổ cấp GCN: CS27445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/01/2020 và quyền sử dụng 194m² đất trồng cây lâu năm (tại thửa số 108; TĐĐ số 10) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang số phát hành CT973475; số vào sổ cấp GCN: CS27446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/01/2020.

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 số tiền nợ gốc 699.491.348 đồng, lãi 101.787.897 đồng (tạm tính đến ngày 29/9/2022) 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 1.059,2m² đất chuyên trồng lúa nước (tại thửa số 107; TĐĐ số 10) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang số phát hành CT973474; số vào sổ cấp GCN: CS27445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/01/2020 cho Trần Văn Đ và quyền sử dụng 194m² đất trồng cây lâu năm (tại thửa số 108; TĐĐ số 10) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang số phát hành CT973475; số vào sổ cấp GCN: CS27446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/01/2020 cho Trần Văn Đ. 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 anh Trần Văn Đ và chị Lương Thị Bé T phải trả cho nguyên đơn tổng cộng 801.279.245 đồng (tiền vốn gốc 699.491.348 đồng, lãi tạm tính đến ngày 29/9/2022 là 101.787.897 đồng).

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 1.059,2m² đất chuyên trồng lúa nước (tại thửa số 107; TĐĐ số 10) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang số phát hành CT973474; số vào sổ cấp GCN: CS27445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/01/2020 cho Trần Văn Đ và quyền sử dụng 194m² đất trồng cây lâu năm (tại thửa số 108; TĐĐ số 10) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang số phát hành CT973475; số vào sổ cấp GCN: CS27446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/01/2020 cho Trần Văn Đ. (hợp đồng thế chấp số 40/2020/EIBLA/HĐTC ngày 01/4/2020) 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 Thương mại Cổ phần X Việt Nam.

Buộc anh **Trần Văn Đ**, chị **Lương Thị Bé T** phải trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam- Chi nhánh Long An** tổng cộng 801.279.245 đồng (tiền vốn gốc 699.491.348 đồng, lãi tạm tính đến ngày 29/9/2022 là 101.787.897 đồng).

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 1503-LAV-200027122 ngày 01/4/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam - Chi nhánh Long An và anh Trần Văn Đ, chị Lương Thị Bé T 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 1.059,2m² đất chuyên trồng lúa nước (tại thửa số 107; TĐĐ số 10) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang số phát hành CT973474; số vào sổ cấp GCN: CS27445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/01/2020 cho Trần Văn Đ và quyền sử dụng 194m² đất trồng cây lâu năm (tại thửa số 108; TĐĐ số 10) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang số phát hành CT973475; số vào sổ cấp GCN: CS27446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/01/2020 cho Trần Văn Đ. (hợp đồng thế chấp số 40/2020/EIBLA/HĐTC ngày 01/4/2020) 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:

Anh Trần Văn Đ và chị Lương Thị Bé T phải chịu 20.051.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn 17.273.000 (mười bảy triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0024875 ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn 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 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:

- Tòa 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