

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PL  
TỈNH BL**

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

Bản án số: 34/2022/DS-ST

Ngày: 26/5/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài  
sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PL**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Triệu Thanh Liêm

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Hồng Lành
2. Ông Trần Văn Phước

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngân – Thư ký  
Tòa án nhân dân huyện PL, tỉnh BL.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PL:*** Bà Đoàn V Loan - Kiểm sát  
viên

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PL xét xử  
công khai vụ án thụ lý số 248/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về  
việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số  
122/2021/QĐST - DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long.

Địa chỉ: Số 40- 42-44, đường Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh  
Vân, Tp. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Minh – Chức vụ: Tổng  
giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Võ Tấn Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn PL, huyện PL, tỉnh BL.

Nơi làm việc: Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng giao dịch PL

- *Đồng bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL.

Bà Trương Thị Mỹ D, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Văn H và bà Nguyễn Thị P; cùng địa chỉ: Ấp MT, xã xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hùng, bà P: Chị Trương Thị Mỹ Linh, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp MT, xã xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL.

(Anh Võ Tấn Đạt, chị Trương Thị Mỹ Linh có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Hoàng Vũ, bà Trương Thị Mỹ D vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long trình bày*

Ngân hàng TMCP Kiên Long khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vay còn thiếu là 213.906.743 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn 15.267.944 đồng, lãi quá hạn 73.324.110 đồng, lãi phạt chậm trả 5.314.688 đồng (Tạm tính đến ngày 26/5/2022) và tiền lãi phát sinh cho đến khi ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 103/18/HĐTD/0203-5606 ngày 16/4/2018. Trong trường hợp ông V và bà D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp số: 157/17/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 11/4/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Để đảm bảo cho khoản vay thì giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D có ký kết hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp số 157/17/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 11/4/2017. Theo đó ông V, bà D thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 1404, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.798,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp MT, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL do ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 885992, UBND huyện PL cấp ngày 03/01/2017. Tài sản trên đã được đăng ký tài sản thế chấp ngày 11/4/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện PL.

*- Bị đơn ông Nguyễn Hoàng V trình bày:*

Thống nhất là còn nợ số tiền gốc là 120.000.000 đồng và tiền lãi như Ngân hàng trình bày và có thế chấp. Để đảm bảo khoản vay ông V, bà D có ký kết hợp đồng thế chấp số 157/17/HĐTC-BDS/0203-5606. Theo đó ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa thửa số 1404, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.798,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp MT, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL do ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 885992, UBND huyện PL cấp ngày 03/01/2017

Hiện nay diện tích đất trên do ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị P; địa chỉ ấp MT, xã VPĐ, huyện PL tỉnh BL đang quản lý, sử dụng trồng lúa. Ông Vũ và ông H đổi đất chỉ nói miệng với nhau, đất vẫn do ông Vũ đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**- Bị đơn bà Trương Thị Mỹ D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời trình bày tại Tòa án.**

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 18/02/2022:** Quyền sử dụng đất tại thửa thừa số 1404, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.798,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp MT, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL do ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa tôi và ông V, bà D đã đổi đất trên 20 năm nay. Việc ông V thế chấp đất để vay Ngân hàng tôi không biết và cũng không có cán bộ Ngân hàng đến để thẩm định đất.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời trình bày tại Tòa án.**

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PL phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vẫn còn vi phạm tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự về việc gửi quyết định đưa vụ án ra xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát; Đối với các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng bị đơn chưa chấp hành quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền 213.906.743 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn 15.267.944 đồng, lãi quá hạn 73.324.110 đồng, lãi phạt chậm trả 5.314.688 đồng (Tạm tính đến ngày 26/5/2022) và tiền lãi phát sinh cho đến khi ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Nếu ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Hủy giao dịch đổi đất giữa ông Nguyễn Hoàng Vũ, bà Trương Thị Mỹ D với ông Trương Tấn Hùng, bà Nguyễn Thị P. Buộc ông Hùng, bà P trong thời

hạn 05 tháng có nghĩa vụ thu hoạch lúa để giao trả đất cho ông Vũ, bà D để Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản.

Về án phí và Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự phải chịu theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP Kiên Long khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D trả số tiền vay còn nợ, đây là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, ông V, bà D đang cư trú trên địa bàn huyện PL nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện PL thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; anh Võ Tấn Đạt, chị Trương Thị Mỹ Linh có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt ông V, bà D, anh Đạt, chị Linh là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 17/4/2018 vợ chồng ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D với Ngân hàng có ký kết hợp đồng tín dụng, ông V và bà D vay của Ngân hàng số tiền 120.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn trồng lúa; thời hạn vay: 12 tháng, ngày đến hạn 17/4/2019; lãi suất vay 12,5%/năm, cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ tư trở đi lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/ lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng; lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, phạt chậm trả lãi đối với phần lãi trong hạn là 10%/năm.

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng, việc cấp tín dụng dưới hình thức cho vay của Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật.

Từ ngày vay đến nay ông V, bà D thanh toán tiền nợ gốc và lãi đầy đủ cho Ngân hàng, đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết, ngày 17/4/2019 đã chuyển sang nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 26/5/2022 số tiền ông Vũ, bà D còn nợ Ngân hàng là 213.906.743 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn 15.267.944 đồng, lãi quá hạn 73.324.110 đồng, lãi phạt chậm trả 5.314.688 đồng

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng tín dụng đã được ký kết đúng theo quy định pháp luật, yêu cầu trả tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi trong hạn của Ngân hàng là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ. Kể từ ngày

27/5/2022, ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 103/18/HĐTD/0203-5606 ngày 16/4/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[3] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay, vợ chồng ông V, bà D và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 157/17/HĐTC-BDS/0203-5606 ngày 11/4/2017 là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 1404, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.798,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp MT, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL do ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 885992, UBND huyện PL cấp ngày 03/01/2017. Tài sản trên đã được đăng ký tài sản thế chấp ngày 11/4/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện PL.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thế chấp có chứng thực theo quy định, được đăng ký thế chấp đúng quy định. Phát sinh hiệu lực tại thời điểm các bên ký kết. Nếu ông Vũ, bà D không thanh toán nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Hiện nay, diện tích đất trên do ông Trương Văn Hùng và bà Nguyễn Thị P đang quản lý, sử dụng. Các đương sự đều thống nhất trình bày đất thế chấp đã được các bên đổi đất với nhau. Xét thấy các bên thực hiện giao dịch đổi đất chỉ bằng lời nói, không có giấy tờ gì để chứng minh. Hiện tại đất vẫn do vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Vũ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy ông Vũ, bà D vẫn là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất trên. Mặt khác, khi ký kết hợp đồng thế chấp giữa ông Vũ, bà D với Ngân hàng thì đã tiến hành kiểm định tại sản, khi đó phần đất không có tranh chấp. Do đó, cần hủy giao dịch đổi đất giữa ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D với ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị P. Buộc ông Hùng, bà P có nghĩa vụ thu hoạch lúa để giao trả đất cho ông Vũ, bà D khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 450.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D phải chịu. Ngân hàng đã nộp và chi xong, bà D và ông V có trách nhiệm giao trả lại cho Ngân hàng số tiền 450.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng Vũ, bà Trương Thị Mỹ D có đơn xin miễn án phí. Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ông Vũ, bà D được miễn toàn bộ án phí.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PL là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 91; Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Điều 299, 463 và 466 của Bộ luật dân sự năm 2015
- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long đối với ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D

2/ Buộc ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền tính đến ngày 26/5/2022 là 213.906.743 đồng. Trong đó số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn 15.267.944 đồng, lãi quá hạn 73.324.110 đồng, lãi phạt chậm trả 5.314.688 đồng.

Kể từ ngày 27/5/2022, ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 103/18/HĐTD/0203-5606 ngày 16/4/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng số 103/18/HĐTD/0203-5606 ngày 16/4/2018, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long thì lãi suất mà ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D 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 Thương mại Cổ phần Kiên Long.

3/ Trường hợp ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 1404, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.798,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp MT, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL do ông

Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 885992, UBND huyện PL cấp ngày 03/01/2017. Tài sản trên đã được đăng ký tài sản thế chấp ngày 11/4/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện PL.

4/ Hủy hợp đồng đổi đất giữa ông Nguyễn Hoàng Vũ, bà Trương Thị Mỹ D với ông Trương Văn Hùng, bà Nguyễn Thị P đối với thửa số 1404, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.798,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp MT, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh BL do ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 885992, UBND huyện PL cấp ngày 03/01/2017.

Buộc ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ bàn giao lại quyền sử dụng thửa đất trên khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

5/ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 450.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long đã nộp và chi xong. Ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D có trách nhiệm giao trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền 450.000 đồng.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D được miễn toàn bộ.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long không phải chịu án phí. Ngân hàng đã nộp số tiền tạm ứng án phí là số tiền 3.970.000 đồng theo biên lai số 0009600 ngày 19 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PL, tỉnh BL được hoàn lại.

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.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện PL;
- THADS huyện PL;
- TAND tỉnh BL;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Triệu Thanh Liêm**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Văn Phước Dương Thị Tú Phương**

**Triệu Thanh Liêm**



