

Bản án số: 45/2024/DS-ST  
Ngày: 18 - 7 - 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng  
vay tài sản.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CAI LẬY-TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Thanh Sơn**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Đặng Thế Ứng**.
2. Bà **Đặng Thị Tiềm**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Phạm Thành Lộc** – Cán bộ TAND thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 334/2023/TLST- DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự.

*1/ Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP.**

Địa chỉ: Số 03, phường C, Quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Trần Minh A** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Phạm Minh H** – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP - Chi nhánh Tây Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông **Đặng Văn T** – Cán bộ quản lý nợ có vấn đề, Ngân hàng TMCP - Chi nhánh Tây Tiền Giang. (có mặt)

Địa chỉ: Số 9, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

*2/ Bị đơn:* Bà **Đoàn Thị M**, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện ngày 16/10/2023, tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP có đại diện theo ủy quyền ông **Đặng Văn T** trình bày: Bà **Đoàn Thị M** có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 04046/2022-HĐCVHM/NHCT726 ngày 14/04/2022 để vay vốn của Ngân hàng TMCP tại Chi

nhánh Tây Tiền Giang. Hạn mức cho vay là 2.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng, lãi suất thả nổi, lãi suất hiện tại là 11,5%/năm, lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ nhưng thời hạn cho vay không vượt quá 12 tháng, số tiền đã nhận nợ là 500.000.000 đồng, ngày chuyển nợ quá hạn là ngày 06/02/2023. Khi vay phía bà M có thể chấp tài sản bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 13/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 13/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 13/03/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762-SĐBS01 gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất thửa đất 943, tờ bản đồ số 7, diện tích 524,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 300 m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: ấp B, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 573919; số vào sổ cấp GCN: CH04050 do Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy cấp ngày 29/10/2018, đứng tên bà Đoàn Thị M.

- Quyền sử dụng đất thửa đất 942, tờ bản đồ số 7, diện tích 211,6 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: ấp B, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK931703; số vào sổ cấp GCN: CS03500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/10/2017, đứng tên bà Đoàn Thị M.

- Quyền sử dụng đất thửa đất 485, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.282,4 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: ấp B, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 573920; số vào sổ cấp GCN: CH04051 do Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy cấp ngày 29/10/2018, đứng tên bà Đoàn Thị M.

Tài sản bảo đảm nợ vay: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20155/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 24/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 24/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 24/03/2020 gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất thửa đất 945, tờ bản đồ số 7, diện tích 541,3 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: ấp B, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 573918; số vào sổ cấp GCN: CH04049 do Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy cấp ngày 29/10/2018, đứng tên bà Đoàn Thị M.

- Quyền sử dụng đất thửa đất 944, tờ bản đồ số 7, diện tích 197 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: ấp B, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK931702; số vào sổ cấp GCN: CS03499 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/10/2017, đứng tên bà Đoàn Thị M.

Trong quá trình vay vốn bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên phía Ngân hàng đã ra thông báo, đôn đốc và cho bà M thời hạn trả nợ nhưng bà M vẫn không thực hiện trả

nợ đúng cam kết. Do bà M vi phạm Hợp đồng nên Ngân hàng TMCP yêu cầu bà M phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP tại Chi nhánh Tây Tiền Giang số tiền là 580.811.780 đồng (trong đó số tiền vốn vay là 496.037.539 đồng và lãi là 84.774.241 đồng) tính đến ngày xét xử hôm nay là ngày 18/7/2024. Yêu cầu bà Đoàn Thị M phải tiếp tục trả tiền lãi nợ quá hạn cho Ngân hàng theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 19/7/2024 cho đến khi thi hành án xong. Nếu bà M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nói trên cho phía Ngân hàng thì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 13/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 13/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 13/03/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762-SĐBS01 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20155/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 24/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 24/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 24/03/2020 yêu cầu đưa ra phát mại bán đấu giá để ưu tiên thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng.

\* Bị đơn bà Đoàn Thị M dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập họp lệ nhiều lần, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gửi cho Tòa án.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc vắng mặt bị đơn bà Đoàn Thị M. Xét thấy, bị đơn bà M đã được Tòa án triệu tập xét xử họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn bà M.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP có đại diện theo ủy quyền ông Đặng Văn T: yêu cầu bị đơn bà Đoàn Thị M phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP tại Chi nhánh Tây Tiền Giang số tiền là 580.811.780 đồng (trong đó số tiền vốn vay là 496.037.539 đồng và lãi là 84.774.241 đồng) tính đến ngày xét xử hôm nay là ngày 18/7/2024. Yêu cầu bà Đoàn Thị M phải tiếp tục trả tiền lãi nợ quá hạn cho Ngân hàng theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 19/7/2024 cho đến khi thi hành án xong. Nếu bà M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho phía Ngân hàng thì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 13/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 13/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 13/03/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762-SĐBS01 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số

20155/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 24/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 24/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 24/03/2020 yêu cầu đưa ra phát mại bán đấu giá để ưu tiên thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng. Xét thấy, yêu cầu của phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP là có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP có đại diện theo ủy quyền ông Đặng Văn T xác định phía bị đơn bà M vào ngày 14/4/2022 có ký Hợp đồng với Ngân hàng TMCP tại Chi nhánh Tây Tiền Giang theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 04046/2022-HĐCVHM/NHCT726 ngày 14/04/2022 để vay vốn của Ngân hàng TMCP tại Chi nhánh Tây Tiền Giang. Trong quá trình vay bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận với Ngân hàng. Phía nguyên đơn Ngân hàng cũng có cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh là phía bà M có vay tiền của Ngân hàng cụ thể là Hợp đồng cho vay hạn mức số 04046/2022-HĐCVHM/NHCT762 ngày 14/4/2022; Giấy nhận nợ số 05,06,08,10, Bản sao Giấy chứng nhận QSDĐ, Bản sao Hợp đồng thế chấp bất động sản, Bản sao đơn yêu đăng ký thế chấp, Bảng kê tín lãi; nên yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với phía bị đơn bà Đoàn Thị M dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến và không có ý kiến gửi cho Tòa án. Cho thấy, phía bị đơn bà M đã biết được số tiền mà phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP đã khởi kiện để yêu cầu phía bị đơn bà M phải có nghĩa vụ trả, nhưng phía bị đơn bà M đã từ bỏ nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh là mình có nợ số tiền vốn vay và lãi đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn hay không, điều này cũng đồng nghĩa là phía bị đơn bà M đã thừa nhận số tiền vốn vay và lãi còn nợ mà phía nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu phía bị đơn bà M phải có nghĩa vụ trả, nên bà M không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Việc bị đơn bà M cố tình không đến là nhằm kéo dài thời gian trả nợ và gây khó khăn cho việc thu hồi nợ đối với phía nguyên đơn. Đối với phía bị đơn bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn, nên cần buộc phía bị đơn bà Đoàn Thị M phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP tại Chi nhánh Tây Tiền Giang số tiền là 580.811.780 đồng (trong đó số tiền vốn vay là 496.037.539 đồng và lãi là 84.774.241 đồng). Nếu bà M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho phía Ngân hàng thì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 13/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 13/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 13/03/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762-SĐBS01 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20155/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 24/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 24/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 24/03/2020 sẽ được đưa ra phát mại bán đấu giá để ưu tiên thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP nên phía bị đơn bà M phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho phía nguyên đơn là 580.811.780 đồng theo quy định tại khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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; nên bà M phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.232.500 đồng.

***Vì các lẽ trên;***

## **QUYẾT ĐỊNH**

*Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 280, 292, 299, 301, 303, 304, 307, 308, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.*

### **Tuyên xử**

#### **1. Về dân sự:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP có đại diện theo ủy quyền ông Đặng Văn T.

Buộc bà Đoàn Thị M phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP tại Chi nhánh Tây Tiền Giang số tiền là 580.811.780 đồng (trong đó số tiền vốn vay là 496.037.539 đồng và lãi là 84.774.241 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 04046/2022- HĐCVHM/NHCT762 ngày 14/04/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Khi bà M trả đủ số tiền nêu trên thì phía Ngân hàng phải trả lại cho phía bà Đoàn Thị M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 573919; số vào sổ cấp GCN: CH04050 do Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy cấp ngày 29/10/2018, đứng tên bà Đoàn Thị M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK931703; số vào sổ cấp GCN: CS03500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/10/2017, đứng tên bà Đoàn Thị M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 573920; số vào sổ cấp GCN: CH04051 do Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy cấp ngày 29/10/2018, đứng tên bà Đoàn Thị M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 573918; số vào sổ cấp GCN: CH04049 do Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy cấp ngày 29/10/2018, đứng tên bà Đoàn Thị M. Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số phát hành CK931702; số vào sổ cấp GCN: CS03499 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/10/2017, đứng tên bà Đoàn Thị M.

Nếu bị đơn bà M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho phía Ngân hàng thì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762 ngày 13/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 13/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 13/03/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20100/2020/HĐBĐ/NHCT762-SĐBS01 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 20155/2020/HĐBĐ/NHCT 762 ngày 24/03/2020 được Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận chứng thực ngày 24/03/2020 và được đăng ký thế chấp ngày 24/03/2020 sẽ được đưa ra phát mại bán đấu giá để ưu tiên thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng.

### 2. Về án phí:

Buộc bà Đoàn Thị M phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.232.500 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP 12.370.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004514 ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy.

### 3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn bà Đoàn Thị M vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

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

### Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- CCTHADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

**Phan Thanh Sơn**

