

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚ TÂN  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 124/2022/DS-ST  
Ngày 29-7-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán  
tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Việt Triều.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Trần Huy.

Bà Nguyễn Kim Huệ.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Vui là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Văn Kil - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số X, đường L, phường T, quận B, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T1 – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền bà Trần Kiều O – Phó giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện P (có mặt).

Theo Quyết định ủy quyền số 2965/QĐ-NHN<sub>o</sub>-PC ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng N và Quyết định ủy quyền không số ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện P.

***- Bị đơn:***

1. Bà Lâm Thị U (có mặt).

2. Bà Trương Thị H (vắng mặt).

3. Ông Trương Văn T (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 01 năm 2022 và tại phiên tòa đại diện Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ông Trương Văn K và bà Lâm Thị U đã ký nhận vay tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau theo hợp đồng tín dụng số TP.2799.07.13/HĐTD với số tiền 260.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp 10b.11.PT.0080/HĐTC ký ngày 12 tháng 12 năm 2011. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K826224 với diện tích: 21.490m<sup>2</sup> do ông Trương Văn K (đã chết) đứng tên. Bà Lâm Thị U đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký là để nợ quá hạn lâu ngày không thanh toán, cán bộ Ngân hàng đã nhiều lần gặp bà U làm việc và yêu cầu thanh toán tiền vay, bà U hứa nhiều lần nhưng không thực hiện. Bà đại diện Ngân hàng yêu cầu bà Lâm Thị Út, bà Trương Thị H (con ông K bà U), ông Trương Văn T (con ông K bà U) trả cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tính đến ngày 29 tháng 7 năm 2022 với tổng số tiền 444.068.516 đồng, trong đó tiền gốc là 260.000.000 đồng, tiền lãi 184.068.516 và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ, đồng thời yêu cầu đưa tài sản ông Trương Văn K đã thế chấp để xử lý thu hồi nợ.

- Tại phiên tòa bà Lâm Thị U trình bày: Bà thừa nhận trước đây bà và ông Trương Văn K có vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn và có thế chấp tài sản do ông K đứng tên đúng như đại diện Ngân hàng trình bày. Hiện nay ông K đã chết, hoàn cảnh gia đình bà gặp nhiều khó khăn nên bà yêu cầu Ngân hàng cho bà thời hạn một năm bà sẽ trả nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn bà Trương Thị H và ông Trương Văn T đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng nhưng bà H và ông T vắng mặt không lý do và không cung cấp lời khai, chứng cứ về việc khởi kiện của Ngân hàng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng N yêu cầu Tòa án buộc bà Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng cho vay đã ký kết giữa Ngân hàng với ông Trương Văn K (ông K đã chết). Do đó, đây là tranh chấp dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Trương Thị H và ông Trương Văn T là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Trương Thị H và ông Trương Văn T.

[3] Xét hợp đồng tín dụng số TP.2799.07.13/HĐTD ngày 19/12/2013 giữa Ngân hàng với ông Trương Văn K giữa ông Trương Văn K với Ngân hàng là hợp

pháp vì các bên ký hợp đồng trên cơ sở tự nguyện và đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, tại phiên tòa bà U thừa nhận ông K có vay tiền của Ngân hàng đúng như đại diện Ngân hàng trình bày. Sau khi vay tiền của Ngân hàng thì ông K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Đến ngày 19 tháng 4 năm 2014 ông K chết mà vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu những người thừa kế của ông K gồm bà Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29 tháng 7 năm 2022 là 444.068.516 đồng, trong đó nợ gốc 260.000.000 đồng, lãi 184.068.516 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu bà Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T trả lãi phát sinh sau ngày 29 tháng 7 năm 2022 đến khi trả hết nợ gốc: Yêu cầu này của Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật và hợp đồng cho vay giữa các bên đã ký kết. Căn cứ vào án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án tòa án nhân dân tối cao thì bà Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T có nghĩa vụ trả lãi phát sinh theo hợp đồng giữa các bên đã ký kết kể từ ngày 30 tháng 7 năm 2022 cho đến khi trả hết nợ gốc.

[5] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Ông Trương Văn K đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 826224 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước (nay là huyện Phú Tân) cấp ngày 04/8/1997 do Trương Văn K đứng tên và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10b.11.PT.0080/HĐTC ngày 12 tháng 12 năm 2011 giữa Ngân hàng với ông Trương Văn K đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Phú Tân, huyện Phú Tân ngày 12 tháng 12 năm 2011 và hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch có bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phú Tân ngày 19 tháng 12 năm 2011 nên hợp đồng thế chấp giữa ông Trương Văn K với Ngân hàng là hợp pháp và phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Tại hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận trong trường hợp ông K không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà ông K đã thế chấp để thu hồi nợ. Tòa án đã xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp. Do đó, trường hợp bà Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T phải chịu với số tiền 21.762.000 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 10.592.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Áp dụng các Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474 và Điều 478 của Bộ luật dân sự 2005; áp dụng Điều 91 và Điều 95 luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Áp dụng Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc bà Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29 tháng 7 năm 2022 với số tiền 444.068.516 đồng (bốn trăm bốn mươi bốn triệu không trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm mười sáu đồng), trong đó nợ gốc 260.000.000 đồng, lãi 184.068.516 đồng.

*Kể từ ngày 30 tháng 7 năm 2022 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng cho vay các bên có thỏa thuận về 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 vay theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.*

2. Trường hợp bà Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T không trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản của ông Trương Văn K đã thế chấp để bảo đảm thi hành án.

### 3. Về án phí:

Ngân hàng Nam không phải chịu án phí, đã nộp tạm ứng án phí là 10.592.000 đồng (mười triệu năm trăm chín mươi hai ngàn đồng) theo biên lai thu tiền 0017615 ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân. Ngân hàng được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc bà Lâm Thị U, bà Trương Thị H và ông Trương Văn T phải nộp 21.762.000 đồng (hai mươi một triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

*Trong 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Án xử sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

**Nguyễn Việt Triều**