

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THẠNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 31/2025/DS-ST
Ngày: 24-04-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hoàng

Ông Nguyễn Vĩnh Lâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Huỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ

Địa chỉ trụ sở: ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh T - Chức vụ: Trưởng phòng kinh doanh Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 01-3-2023)

2. Bị đơn:

2.1 Bà Nguyễn Hoài T1, sinh năm: 1973

2.2 Anh Phan Thanh T2, sinh năm: 2002

2.3 Anh Phan Minh T3, sinh năm: 1994

2.4 Ông Phan Văn N, sinh năm: 1951

2.5 Bà Trần Thị T4, sinh năm: 1956

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị T5 có đơn đề nghị xin vắng mặt, các bị đơn còn lại vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ trình bày: Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ với bà Nguyễn Hoài T1, ông Phan Văn T6 đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng số 587/2019/HĐTD ngày 04-10-2019, cụ thể như sau:

Số tiền vay: 900.000.000 đồng.

Mục đích vay: Sửa chữa nhà ở + Trang trí nội thất.

Thời hạn vay: 60 tháng.

Lãi suất vay: Lãi suất trong hạn 11,04%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất các thửa đất số 357, 50, 64, 99, 331, 126, 127 tờ bản đồ số 04, 10, đất tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 587/2019/HĐTC ngày 03-10-2019. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên được xác định là tài liệu giả, đã được giải quyết xong trong vụ án hình sự nên Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ không yêu cầu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 587/2019/HĐTC ngày 03-10-2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T6 và bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng. Khoản vay đã được chuyển nợ quá hạn từ ngày 04-12-2020. Đến năm 2022, ông T6 chết và những người thuộc hàng thừa kế của ông T6 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ, kéo dài cho đến hiện tại.

Do đó, Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ khởi kiện yêu cầu giải quyết như sau:

Yêu cầu bà Nguyễn Hoài T1, ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2 có nghĩa vụ trả cho Q tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ số tiền 1.070.631.600 đồng gồm tiền gốc 620.000.000 đồng và tiền lãi 450.631.600 đồng.

Yêu cầu tiếp tục tính lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 587/2019/HĐTD ngày 04-10-2019.

Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI699717, CI699718, do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 09-5-2018 đối với thửa đất số 2042, 2043, 780 tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An và toàn bộ nhà cửa, công trình, cây trồng gắn liền với đất để thu hồi nợ.

- *Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Hoài T1*: Đối với yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ thì bà T1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà T1 tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, không yêu cầu những người thừa kế của ông Phan Văn T6 cùng chịu án phí.

- *Ý kiến của các bị đơn ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2*: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bị đơn ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2 vắng mặt và không nộp văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ khởi kiện yêu cầu các bị đơn liên đới trả tiền theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được quy định tại Bộ luật Dân sự và Luật Các tổ chức tín dụng, bị đơn và bất động sản có địa chỉ tại xã N, huyện T, tỉnh Long An nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt tất cả các đương sự:

Xét thấy nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ và bị đơn bà Nguyễn Hoài T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, các bị đơn còn lại ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, ông Phan Minh T3 và ông Phan Thanh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ đối với hợp đồng tín dụng:

[3.1] Đối với nợ gốc:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 587/2019/HĐTD ngày 04-10-2019 thể hiện bà T1 và ông Phan Văn T6 (chồng bà T1, đã chết) có vay của Q tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ số tiền 900.000.000 đồng, thỏa thuận trả nợ gốc thành 05 kỳ, mỗi năm 01 kỳ, bắt đầu từ ngày 04-10-2020, kỳ cuối vào ngày 04-10-2024. Căn cứ Phụ lục hợp đồng kèm theo thì ngày 13-10-2020, bà T1 và ông T6 đã trả nợ gốc là 280.000.000 đồng.

Theo Văn bản trình bày ý kiến của bà T1 thể hiện bà T1 không phản đối yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng. Đối với các bị đơn còn lại gồm ông N, bà T4, anh T3

và anh T2 đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, biết rõ số tiền Quỹ tín dụng yêu cầu nhưng ông N, bà T4, anh T3 và anh T2 không có ý kiến phản đối. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định bà T1 và ông T6 (đã chết) có vay và còn nợ Q tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ số tiền gốc 620.000.000 đồng (vay 900.000.000 đồng, đã trả được nợ gốc là 280.000.000 đồng).

Căn cứ Điều 9 của Hợp đồng tín dụng quy định bên vay (Bên B) vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bên cho vay (Bên A) được quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng nên Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ có quyền yêu cầu trả toàn bộ số nợ gốc còn lại là 620.000.000 đồng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ đối với số nợ gốc 620.000.000 là có căn cứ, phù hợp với hợp đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà T1 có nghĩa vụ trả cho Q tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ số nợ gốc 620.000.000 đồng.

[3.2] Đối với nợ lãi:

Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ chỉ yêu cầu nợ lãi quá hạn, không đề cập, yêu cầu đến lãi trong hạn.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 587/2019/HĐTD ngày 04-10-2019 thể hiện đây là khoản vay có lãi, các bên thỏa thuận lãi suất là 11,04%/năm, lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn. Khoản vay trên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 04-12-2020. Do đó căn cứ Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng, bà T1 có nghĩa vụ trả lãi quá hạn cho Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ theo thỏa thuận trong hợp đồng được tính như sau:

Từ ngày 04-12-2020 đến ngày 24-4-2025:

$620.000.000 \text{ đồng} \times 11,04\% \times 100\% \times (1.602 \text{ ngày}/365) = 450.631.600 \text{ đồng}.$

Như vậy tổng cộng tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử là 450.631.600 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ đối với tiền lãi quá hạn là có căn cứ, phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[4] Xét nghĩa vụ của các bị đơn ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2:

Xét thấy khoản nợ trên là nghĩa vụ của ông Phan Văn T6, ông T6 đã chết vào ngày 08-3-2022. Bà Nguyễn Thị T5 và ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2 đều thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Văn T6.

Căn cứ Điều 615 của Bộ luật Dân sự, những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản do ông T6 để lại. Do đó, bà Nguyễn Thị T5 có nghĩa vụ trả nợ với tư cách là bên vay, đồng thời ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới cùng bà Nguyễn Thị T5 trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ theo Hợp đồng tín dụng số 587/2019/HĐTD ngày 04-10-2019 trong phạm vi di sản do ông Phan Văn T6 để lại.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 587/2019/HĐTC ngày 03-10-2019 thể hiện bà T5 và ông T6 thế chấp Quyền sử dụng đất các thửa số 357, 50, 64, 99, 331, 126, 127 tờ bản đồ số 04, 10, đất tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 587/2019/HĐTC ngày 03-10-2019. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên được xác định là tài liệu giả, đã được giải quyết xong trong vụ án hình sự nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu và Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ cũng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 587/2019/HĐTC ngày 03-10-2019.

Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 852/2020/HĐTC ngày 13-10-2020 để thu hồi khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 587/2019/HĐTD ngày 04-10-2019. Tuy nhiên tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp có thể hiện: *“Nghĩa vụ được đảm bảo là: Trả nợ tiền vay, tính lãi phát sinh (kể cả lãi quá hạn) của Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ tại Hợp đồng tín dụng số 852/2020/HĐTC ngày 13 tháng 10 năm 2020 (Trường hợp tài sản đảm bảo cho nhiều hợp đồng tín dụng thì phải kê chi tiết các hợp đồng tín dụng).* Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 852/2020/HĐTC ngày 13-10-2020 chỉ đảm bảo nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng số 852/2020/HĐTC ngày 13 tháng 10 năm 2020 và các hợp đồng này đã được Tòa án giải quyết trong vụ án dân sự khác.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ, về việc được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 852/2020/HĐTC ngày 13-10-2020 để thu hồi khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 587/2019/HĐTD ngày 04-10-2019.

[6] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền sau khi xét xử: Được thực hiện theo Hợp đồng tín dụng số 852/2020 ngày 13-10-2020 và quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[7] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ được chấp nhận một phần nên các bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 44.118.000 đồng. Bị đơn bà Nguyễn Thị T5 tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà Nguyễn Thị T5 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 44.118.000 đồng.

Nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ không được chấp nhận yêu cầu đối với Hợp đồng thế chấp nên phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228, 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 299, 303, 357, 463, 466, 468 và 615 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ đối với bà Nguyễn Hoài T1, ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2.

1.1. Buộc bà Nguyễn Hoài T1, ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Q tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ số tiền 1.070.631.600 đồng (một tỷ, không trăm bảy mươi triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn, sáu trăm đồng) gồm tiền gốc 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi 450.631.600 đồng (bốn trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn, sáu trăm đồng).

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, bà Nguyễn Hoài T1, ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2 còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 852/2020 ngày 13-10-2020.

1.3. Các ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2 chỉ thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi di sản do ông Phan Văn T6 để lại. Trong trường hợp sau khi xử lý toàn bộ di sản do ông Phan Văn T6 để lại vẫn không đủ để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ thì bà Nguyễn Thị T5 có nghĩa vụ trả số nợ còn lại.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ đối với bà Nguyễn Hoài T1, ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2, về việc yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 852/2020/HĐTC ngày 13-10-2020 để thu hồi khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 587/2019/HĐTD ngày 04-10-2019.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Hoài T1 có nghĩa vụ chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 44.118.000 đồng (bốn mươi bốn triệu, một trăm mười tám nghìn đồng).

Quỹ tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.747.247 đồng (mười tám triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003394 ngày 14 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân

Thanh, tỉnh Long An. Hoàn trả cho Q tín dụng nhân dân Hậu Thạnh Đ số tiền 18.447.247 đồng (mười tám triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Quỹ tín dụng nhân dân H1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. bà Nguyễn Hoài T1, ông Phan Văn N, bà Trần Thị T4, anh Phan Minh T3 và anh Phan Thanh T2 có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Toà án niêm yết bản án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Võ Minh Trọng