

Bản án số: 02/2018/KDTM-ST

Ngày: 17/5/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, T. BÀ RỊA –VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Quỳnh Nga

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phùng Nữ Lệ Chi – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:*
Ông Nguyễn Ngọc Cang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 23/2017/TLST-KDTM ngày 27/11/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2018/QĐXXST-KDTM ngày 09/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2018/QĐST-KDTM ngày 23/4/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (Pvcombank)

Địa chỉ: 22 Ngô Quyền, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Mai Xuân T - Chức vụ: Giám đốc khối quản lý và thu hồi nợ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam. (Theo Giấy uỷ quyền số: 8632/UQ-PVB ngày 23/8/2016 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam).

Ủy quyền lại tham gia tố tụng cho ông Võ Duy K, sinh năm 1986 - Chức vụ: Chuyên viên Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam. Theo Giấy uỷ quyền số: 10438/UQ-PVB ngày 17/10/2017 của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (có mặt).

Địa chỉ: Lầu 7 số 40 Phạm Ngọc Thạch, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Kim K – Sinh năm 1985 (vắng mặt); ông Hà Phương B – sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Tổ 8, khu phố 2, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1954 (có mặt)
- Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1962 (có đơn xin vắng mặt)
- Ông Trần Văn S, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng trú tại: 22 Hùng Vương, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/11/2017 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Duy K trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số: 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011 thì ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K vay tiền của Ngân hàng TMCP Phương Tây, chi nhánh Vũng Tàu số tiền là: 1.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn sửa chữa kinh doanh. Thời hạn vay 48 tháng. Lãi suất trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 23%/năm, lãi suất được điều chỉnh 1 tháng một lần bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 0,75%/tháng, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Trả nợ gốc chia thành 48 kỳ, mỗi kỳ trả 20.000.000 đồng, kỳ cuối cùng trả 60.000.000 đồng; Lãi vay được thanh toán hàng tháng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng diện tích 222,1m² đất (đất ở 50m²; đất trồng cây lâu năm 172,1m²) thuộc thửa 75, tờ bản đồ 118A, thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 319058 cấp ngày 15/6/2010 cho ông Trần Văn Đ, chính lý chủ sử dụng mới cho bà Trần Thị Kim K ngày 23/6/2011. Theo Hợp đồng thế chấp số 0109/2011/HĐTC-CN.VT ngày 05/9/2011 giữa Ngân hàng TMCP Phương Tây, chi nhánh Vũng Tàu với ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K, công chứng tại Văn Phòng công chứng Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 185, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/9/2011 tại Phòng tài nguyên môi trường huyện Châu Đức.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông B bà K đã thanh toán được 05 kỳ, cụ thể đã thanh toán được 100.000.000 đồng tiền vốn gốc và 99.799.006 đồng tiền lãi, sau đó ngưng không thanh toán. Vì vậy, ông B bà K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

Tại Quyết định số 2018/QĐ-NHNN ngày 12/9/2013 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã quyết định hợp nhất Ngân hàng TMCP Phương Tây và Tổng công ty tài chính cổ phần dầu khí Việt Nam thành Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đồng thời Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam được quyền tiếp nhận toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Phương Tây. Do đó, Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K phải thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K phải thanh toán ngay toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 10/5/2018 cụ thể là:

Tiền vốn gốc: 900.000.000 đồng
Lãi trong hạn: 377.587.105 đồng
Lãi quá hạn: 1.084.828.333 đồng
Tổng cộng: 2.362.415.438 đồng

Đồng thời ông B bà K phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh đối với số nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: diện tích 222,1m² đất (đất ở 50m²; đất trồng cây lâu năm 172,1m²) thuộc thửa 75, tờ bản đồ 118A, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

Về án phí: Ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

Về lệ phí thẩm định: Ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K phải chịu toàn bộ theo quy định.

Về ý kiến của bị đơn ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K:

Sau khi thụ lý vụ án kinh doanh thương mại, Tòa án tiến hành xác minh tại nơi cư trú của ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K theo đơn khởi kiện của Ngân hàng là Tổ 18, Ô5 ấp B 2, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa. Công an xã Hòa Long cho biết ông B bà K có đăng ký thường trú tại địa chỉ trên nhưng đã cắt chuyển hộ khẩu đến phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa từ tháng 4/2012. Tại biên bản xác minh ngày 15/01/2018, Công an phường Long Toàn cho biết hiện ông B bà K đăng ký hộ khẩu thường trú tại Tổ 8, khu phố 2, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa và chưa cắt chuyển hộ khẩu đi nơi khác. Tuy nhiên, ông B bà K hiện không trực tiếp sinh sống ở đây, đi đâu không khai báo. Vì vậy Tòa án không thể tiến hành thu thập lời khai của ông B và bà K.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày:

Vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc T là chủ sử dụng diện tích 222,1m² đất (đất ở 50m²; đất trồng cây lâu năm 172,1m²) thuộc thửa 75, tờ bản đồ 118A, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 319058 cấp ngày 15/6/2010 cho ông Trần Văn Đ. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đ bà T. Ông Đ xác nhận ngày 15/6/2011 ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị Kim K với giá 350.000.000 đồng, ông B chồng bà K đã giao cho ông bà nhiều lần tổng cộng là 200.000.000 đồng, số

còn lại là 150.000.000 đồng chưa thanh toán. Sau đó ngày 23/6/2011 bà K đã được công nhận quyền sử dụng đất. Do ông B chưa thanh toán hết tiền cho vợ chồng ông nên gia đình ông vẫn sinh sống tại nhà đất này. Vì không hiểu biết pháp luật nên ông bà không đi kiện ông B để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại. Việc ông B bà K thế chấp quyền sử dụng diện tích 222,1m² đất thuộc thửa đất 75, tờ bản đồ 118A, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức để vay vốn ngân hàng ông Đ không có ý kiến gì. Ông Đ đã được Tòa án hướng dẫn thủ tục khởi kiện ông B bà K để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại nhưng ông Đ xác định ông không khởi kiện vì không có khả năng đóng tạm ứng án phí theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Trần Văn S trình bày:

Bà T xác nhận vợ chồng bà đã ký chuyển nhượng diện tích 222,1m² đất (đất ở 50m²; đất trồng cây lâu năm 172,1m²) thuộc thửa 75, tờ bản đồ 118A, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị Kim K. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên ông B bà K để cho gia đình bà ở nhờ trên đất. Ngoài ra trong quá trình sinh sống trên thửa đất này do nhu cầu cuộc sống nên ông Trần Văn S là con trai của ông Đ và bà T đã cất tạm 01 căn nhà để làm ăn sinh sống. Việc ông B bà K thế chấp tài sản trên để vay vốn Ngân hàng gia đình bà không biết nhưng bà T và ông S xác nhận nhà đất trên đã chuyển nhượng cho bà K, gia đình chỉ ở nhờ trên đất. Việc ông S xây dựng nhà không được sự đồng ý của bà K nên nếu Ngân hàng phát mãi tài sản nêu trên thì bà T và ông S đồng ý sẽ giao nhà đất và dọn đi và không có yêu cầu gì khác.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa dân sự sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

1/ Về tố tụng:

- Về thẩm quyền và thời hạn giải quyết theo Điều 26, 35, 36, 39 BLTTDS
- Về thủ tục nhận đơn và xử lý đơn khởi kiện: Tòa án đã nhận đơn khởi kiện, tạm ứng án phí, thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.
- Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo quy định Điều 208, 211 BLTTDS. Xem xét thẩm định tại chỗ đúng quy định tại Điều 101 BLTTDS.
- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Đúng theo quy định tại Điều 203 BLTTDS.
- Tại phiên tòa Hội thẩm nhân dân đã tuân thủ các quy định tại Điều 49 Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã chuẩn bị tốt phiên tòa, báo có sự có mặt, vắng mặt của đương sự, ghi chép đầy đủ diễn biến phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 51, 237, 239 BLTTDS.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thì thấy: Nguyên đơn đã chấp hành nghiêm túc theo các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 78, 234, 260 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Riêng bị đơn vắng mặt không chấp hành đúng nghĩa vụ theo quy định.

2/ Về nội dung vụ án: Qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đối chiếu kết quả nghiên cứu đánh giá, tổng hợp chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về nội dung vụ án như sau: Ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011 vay của ngân hàng TMCP Phương Tây - Chi nhánh Vũng Tàu số tiền là: 1.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn sửa chữa kinh doanh. Thời hạn vay 48 tháng. Tài sản đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ là: Quyền sử dụng diện tích 222,1m² đất (đất ở 50m²; đất trồng cây lâu năm 172,1m²) thuộc thửa 75, tờ bản đồ 118A, thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 319058 cấp ngày 15/6/2010 cho ông Trần Văn Đ, chính lý chủ sử dụng mới cho bà Trần Thị Kim K ngày 23/6/2011. Quá thời hạn ông B bà K không thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông B bà K thanh toán tổng số nợ gốc và lãi tính đến 10/5/2018 là 2.362.415.438 đồng, trong đó vốn gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn là 377.587.105 đồng, lãi quá hạn là 1.084.828.333 đồng là đúng quy định. Nếu ông B bà K không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam. Buộc ông Hà Phương B bà Trần Thị Kim K thanh toán tổng số nợ gốc và lãi tính đến 10/5/2018 là 2.362.415.438 đồng cho Ngân hàng và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi thu hồi hết nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua việc thẩm tra và nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định.

[1]. Về tố tụng:

Về quyền khởi kiện: Khoản nợ mà Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam khởi kiện ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K trong vụ án này xuất phát từ Hợp đồng tín dụng số: 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phương Tây, chi nhánh Vũng Tàu với ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K. Tuy nhiên, ngày 12/9/2013 Ngân hàng nhà nước Việt Nam ban hành Quyết định số 2018/QĐ-NHNN về việc hợp nhất Ngân hàng TMCP Phương Tây và Tổng công ty tài chính cổ phần dầu khí Việt Nam thành Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam. Nội dung quyết định nêu rõ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam được quyền tiếp nhận toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Phương Tây. Nên việc Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam khởi kiện yêu cầu ông B bà K thanh toán khoản nợ xuất phát từ Hợp

đồng tín dụng số: 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011 là hoàn toàn chính đáng và hợp pháp. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam được quyền khởi kiện yêu cầu ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K thanh toán nợ trong vụ án này.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam khởi kiện yêu cầu ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, ông B bà K hiện đăng ký thường trú tại thành phố Bà Rịa. Như vậy, tranh chấp nói trên được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà K ông B theo luật định.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam:

Hợp đồng tín dụng số: 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phương Tây - Chi nhánh Vũng Tàu với ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đúng về thẩm quyền ký kết và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005. Như vậy, hợp đồng tín dụng nói trên là hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011, cùng ngày ông B bà K đã được Ngân hàng giải ngân số vốn vay là 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 48 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 23%/năm (điều chỉnh hàng tháng theo quy định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 0,75%/tháng), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông B bà K đã thanh toán được 05 kỳ gồm 100.000.000 đồng tiền vốn gốc và 99.799.006 đồng tiền lãi, sau đó ngưng không thanh toán tiếp theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Như vậy, ông B bà K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, toàn bộ số nợ đã chuyển quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông B bà K vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ. Do ông B bà K vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng đồng tín dụng số: 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011 nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán toàn bộ số nợ gốc là 900.000.000 đồng là hoàn toàn hợp pháp nên cần chấp nhận.

Xét yêu cầu tính lãi trong hạn và lãi quá hạn của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam. Nhận thấy việc thỏa thuận về khoản lãi trong hạn là 23%/năm trong tháng đầu tiên, hàng tháng điều chỉnh theo mức bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm của kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 0,75%/tháng và lãi quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn đã được xác định rõ trong hợp đồng và khế ước nhận nợ được ký

kết giữa hai bên nên việc Ngân hàng tính toán tổng các khoản lãi mà ông B bà K phải có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (10/5/2018) là 1.462.415.438 đồng (trong đó lãi trong hạn là 377.587.105 đồng và lãi quá hạn là 1.084.828.333 đồng) là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam về việc phát mãi tài sản thế chấp của ông B bà K để thu hồi khoản nợ vay:

Ngày 05/9/2011, Ngân hàng TMCP Phương Tây - chi nhánh Vũng Tàu và ông Hà Phương B bà Trần Thị Kim K đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0109/2011/HĐTC-CN.VT, công chứng tại Văn phòng công chứng Long Điền tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; số công chứng 185 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/9/2011 tại Phòng tài nguyên môi trường huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với diện tích 222,1m² đất (trong đó có 50 m² đất ở và 172,1m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa số 75 tờ bản đồ số 118A thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K, để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011. Hợp đồng được thực hiện đầy đủ và đúng theo các quy định của Bộ luật dân sự về thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nên hợp đồng có hiệu lực thi hành và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Nếu ông B bà K không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là yêu cầu bán đấu giá quyền sử dụng diện tích 222,1m² đất (trong đó có 50 m² đất ở và 172,1m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 75 tờ bản đồ số 118A thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2018 đã xác định được hiện diện tích 222,1m² đất tại thửa số 75 tờ bản đồ số 118A, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp 4 cấu trúc mái tôn, vách tường xây, nền gạch bông được xây dựng khoảng 20 năm. Ngoài ra, trên đất còn có một căn nhà tạm nền xi măng, vách tường xây không tô, mái tôn diện tích khoảng 15m² xây dựng năm 2015 thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn S. Hiện ông B bà K không trực tiếp sinh sống tại nhà đất này mà do vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc T cùng con trai là Trần Văn S đang sử dụng. Tòa án đã triệu tập ông Đ, bà T và ông S tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Theo lời khai của ông Đ, bà T và ông S thì trước đây nhà đất này là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ nhưng vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông B bà K vào năm 2011, ngày 23/6/2011 bà Trần Thị Kim K được công nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm việc tại Tòa bà T và ông S xác nhận nhà đất đã chuyển nhượng cho bà K, gia đình chỉ ở nhờ trên đất và đồng ý giao nhà đất để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ông Trần Văn S xác nhận căn nhà tạm do ông xây dựng tạm để sử

dụng, ông đồng ý bàn giao nhà khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi và ông không có yêu cầu gì đối với căn nhà tạm này.

Riêng ông Trần Văn Đ thì cho rằng vợ chồng ông chuyển nhượng nhà đất cho ông B với giá 350.000.000 đồng nhưng ông B mới chỉ giao cho ông 200.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng chưa thanh toán, ông chỉ đồng ý dọn đi khi ông B thanh toán đủ số tiền còn lại. Để đảm bảo quyền lợi cho ông Đ Tòa án đã hướng dẫn ông Đ làm đơn yêu cầu độc lập để buộc vợ chồng ông B thanh toán số tiền còn lại nhưng ông Đ không làm đơn khởi kiện theo quy định. Vì thế, xét thấy không có cơ sở để xem xét giải quyết yêu cầu của ông Đ. Mặt khác, xét lời khai của những người liên quan thì thấy họ đều xác định thửa đất đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông B bà K, họ không có yêu cầu tranh chấp gì trong việc bà Trần Thị Kim K đứng tên quyền sử dụng đất và thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, những người liên quan không có tranh chấp về quyền sử dụng đất với bà K, ông Đ cũng chỉ yêu cầu ông B hoàn trả số tiền 150.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở để xác định diện tích 222,1m² đất tại thửa số 75 tờ bản đồ số 118A thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông B bà K. Riêng việc ông Đ cho rằng ông B bà K chưa thanh toán đủ tiền thì vợ chồng ông Đ có quyền khởi kiện ông B bà K trong một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Từ những nhận định trên cần tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam, buộc ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam tổng số tiền là 2.362.415.438 đồng, trong đó vốn gốc 900.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 10/5/2018 là 1.462.415.438 đồng và phải tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ.

Nếu ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K không thanh toán được số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3]. Về lệ phí thẩm định: Toàn bộ lệ phí thẩm định là 2.000.000 đồng, ông B bà K phải chịu lệ phí thẩm định theo quy định của pháp luật tố tụng. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đã tạm ứng nộp nên ông B bà K phải thanh toán lại cho Ngân hàng.

[4]. Về án phí: Ông Hà Phương B bà Trần Thị Kim K phải nộp toàn bộ án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 715, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 306 Luật thương mại năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 TMCP Đại Chúng Việt Nam về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K.

Buộc ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam số tiền là 2.362.415.438 đồng (Hai tỷ, ba trăm sáu mươi hai triệu, bốn trăm mười lăm ngàn, bốn trăm ba mươi tám đồng), trong đó: vốn gốc 900.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 10/5/2018 là 1.462.415.438 đồng.

Ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 0109/2011/HĐTD-CN.VT ngày 05/9/2011 cho đến khi ngân hàng thu hồi hết nợ.

Kể từ ngày án có hiệu lực, nếu ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K không thanh toán được số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản mà ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K đã thế chấp để bảo đảm cho khoản nợ vay gồm: diện tích 222,1m² đất tại thửa số 75 tờ bản đồ số 118A thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD số BC 319058 cấp ngày 15/6/2010 cho ông Trần Văn Đ, chính lý chủ sử dụng mới cho bà Trần Thị Kim K ngày 23/6/2011 và một căn nhà cấp 4 có cấu trúc mái tôn, vách tường xây, nền gạch bông là tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên. Theo hợp đồng thế chấp số 0109/2011/HĐTC-CN.VT giữa Ngân hàng TMCP Phương Tây - Chi nhánh Vũng Tàu với ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K tại Văn phòng công chứng Long Điền tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; số công chứng 185 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/9/2011 tại Phòng tài nguyên môi trường huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Về lệ phí thẩm định: Ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam số tiền lệ phí thẩm định là 2.000.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Hà Phương B và bà Trần Thị Kim K phải nộp 79.248.000 đồng (Bảy mươi chín triệu, hai trăm bốn mươi tám ngàn đồng) án phí KDTM sơ thẩm. Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được hoàn trả 38.250.000 đồng (Ba mươi tám triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số TU/2016/0007530 ngày 23/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

“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, 7a, 7b 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.”

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 17/5/2018) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố BR;
- Các đương sự;
- Lưu.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

