

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ TÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST.

Ngày: 19-3-2020.

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 MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lý Thanh Chiều.

Ông Phạm Minh Thọ.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Kim Yến là Thư ký Toà án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2018, về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2020/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng thương mại cổ phần P.

Địa chỉ: Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Văn N.

Địa chỉ: Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền số 37 ngày 19 tháng 7 năm 2018 (có mặt).

- ***Bị đơn:***

1. Ông Châu Trường D (vắng mặt);

2. Bà Phạm Thị T1 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Châu Trường H (vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thị Hồng T2 (vắng mặt);
3. Ông Nguyễn Tấn Đ (vắng mặt).

Cùng cư trú tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 19 tháng 7 năm 2018 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm Văn N trình bày:

Ngày 02 tháng 6 năm 2017, Ngân hàng thương mại cổ phần P (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 sau quá trình thỏa thuận có ký Hợp đồng tín dụng số 0358/2017/HĐTD-CN với số tiền vay là: 456.000.000 đồng.

- Mục đích vay: Mua xe ô tô hiệu HUYNDAI GRAND I10;

- Loại hình cho vay: Vay từng lần;

- Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2017;

- Lãi suất: 10%/năm trong 12 tháng đầu (trên cơ sở một năm tính 360 ngày). Tương đương lãi suất vay trên cơ sở tính một năm là 365 ngày là 10,1389%/năm, với công thức quy đổi là: $(10\%/năm : 360 \text{ ngày}) \times 365 \text{ ngày}$, từ tháng 13 trở đi áp dụng lãi suất vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, theo công thức tính lãi như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + biên độ lãi suất, trong đó:

+ Lãi suất cơ sở = (lãi suất gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm tính lãi : 360) x 365;

+ Biên độ lãi suất = (tối thiểu 5.1%/năm) : 360 x 365;

Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay này gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 109395 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Châu Trường D ngày 23 tháng 9 năm 2004, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0358.01/2017/BĐ ngày 02 tháng 6 năm 2017;

- Xe ô tô theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007434 do Phòng cảnh

sát giao thông, công an tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05 tháng 6 năm 2017, theo hợp đồng thế chấp xe ô tô hình thành trong tương lai số 0358.02/2017/BĐ ngày 05 tháng 6 năm 2017.

Các bên thực hiện Hợp đồng tín dụng số 0358/2017/HĐTD-CN như sau:

- Ngày 06 tháng 6 năm 2017, Ngân hàng đã giải ngân cho bên vay là ông D, bà T1 số tiền 456.000.000 đồng, theo khế ước nhận nợ số 0358.01/2017-OCB/KUNN-CN; trả nợ gốc: Từ tháng thứ 01 đến tháng thứ 83 (mỗi tháng/kỳ) trả 5.400.000 đồng, tháng cuối trả 7.800.000 đồng; trả nợ lãi: 01 tháng/lần, định kỳ vào ngày 05 hàng tháng, theo dư nợ thực tế.

- Bên vay đã trả cho Ngân hàng số tiền lãi tính từ ngày 06 tháng 6 năm 2017 đến hết ngày 04 tháng 5 năm 2018 là 40.469.218 đồng, tiền gốc đã trả 59.400.000 đồng.

Tạm tính đến hết ngày 19 tháng 7 năm 2018, ông D, bà T1 còn nợ Ngân hàng số tiền 405.816.448 đồng. Trong đó: Tiền gốc trong hạn 385.800.000 đồng, tiền gốc quá hạn 10.800.000 đồng, tiền lãi trong hạn từ ngày 05/5/2018 đến hết ngày 19/7/2018 là 9.079.963 đồng, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/7/2018 là 136.485 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay bên vay vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Bên vay đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng tín dụng 0358/2017/HĐTD-CN về trả nợ gốc, lãi và phí cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 19 tháng 3 năm 2020, ông D, bà T1 còn nợ Ngân hàng số tiền như sau:

- Số tiền nợ vốn gốc trong hạn: 277.800.000 đồng.

- Số tiền nợ vốn gốc quá hạn: 118.800.000 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020).

- Số tiền lãi trong hạn: 76.185.448 đồng (từ ngày 05/5/2018 đến hết ngày 19/3/2020).

- Số tiền lãi quá hạn: 19.358.438 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020).

Tổng cộng số tiền gốc và lãi: 492.143.886 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần P yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc ông Châu Trường D, bà Phạm Thị T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 19 tháng 3 năm 2020 là: 492.143.886 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0358/2017/HĐTD-CN từ ngày 20 tháng 3 năm 2020 cho đến khi ông D, bà T1 trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp ông D, bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ

trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 109395 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Châu Trường D ngày 23 tháng 9 năm 2004, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0358.01/2017/BĐ ngày 02 tháng 6 năm 2017.

+ Xe ô tô theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007434 do Phòng cảnh sát giao thông, công an tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05 tháng 6 năm 2017, theo hợp đồng thế chấp xe ô tô hình thành trong tương lai số 0358.02/2017/BĐ ngày 05 tháng 6 năm 2017.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo thụ lý vụ án số 332/TB-TLVA ngày 11 tháng 9 năm 2018, thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng số 425/TB-TLVA ngày 16 tháng 9 năm 2019 và số 458/TB-TLVA ngày 03 tháng 10 năm 2019, tổng đạt hợp lệ cho các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Trường H, bà Nguyễn Thị Hồng T2 và ông Nguyễn Tấn Đ nhưng ông D, bà T1, ông H, bà T2, ông Đ không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ 02 lần đối với các đương sự nêu trên để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự nêu trên đều vắng mặt không có lý do, nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được và cũng không có lời khai của các đương sự này trong hồ sơ vụ án.

Tại biên bản xác minh ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, chị Nguyễn Thị Hồng T2 trình bày: Chị T2 và chồng là anh Nguyễn Tấn Đ đã thuê căn nhà của ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 được khoảng 1,5 tháng, giá thuê 600.000 đồng/01 tháng, thỏa thuận bằng lời nói là thuê 01 năm và chị T2, anh Đ đã trả trước cho ông D, bà T1 01 năm tiền thuê nhà với số tiền 7.000.000 đồng. Ngoài chị T2, anh Đ ra thì không còn ai khác ở trong căn nhà của ông D, bà T1.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, riêng các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

+ Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký và tiếp tục trả lãi suất quá hạn thỏa thuận theo hợp đồng đã ký tính từ sau ngày xét xử. Trường hợp các bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản là xe ô tô đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ. Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp mà các ông, bà đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật. Các bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

+ Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng T2 và ông Nguyễn Tấn Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án về yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thuê nhà với các bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn và thẩm quyền giải quyết: Khi nộp đơn khởi kiện, Ngân hàng thương mại cổ phần P căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 0358/2017/HĐTD-CN ngày 02/6/2017 giữa bên cho vay là Ngân hàng với bên vay là ông Châu Trường D và người đồng trách nhiệm là bà Phạm Thị T1, cùng địa chỉ ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng buộc ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất theo quy định của hợp đồng cho đến khi trả hết nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú đã thụ lý đơn khởi kiện và thông báo cho Ngân hàng nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật và Ngân hàng đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định. Như vậy, việc Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý việc khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với các bị đơn ông Châu Trường D, bà Phạm Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Trường H, bà Nguyễn Thị Hồng T2, ông Nguyễn Tấn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai

nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P yêu cầu các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất tính đến ngày xét xử theo hợp đồng tín dụng số 0358/2017/HĐTD-CN ngày 02/6/2017 (sau đây gọi tắt là hợp đồng số 0358/2017/HĐTD-CN): Vốn gốc trong hạn 277.800.000 đồng, vốn gốc quá hạn 118.800.000 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020), lãi trong hạn 76.185.448 đồng (từ ngày 05/5/2018 đến hết ngày 19/3/2020), lãi quá hạn 19.358.438 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020). Tổng cộng 492.143.886 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trong trường hợp ông D, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng bảo đảm nợ vay số 0358.01/2017/BĐ ngày 02 tháng 6 năm 2017 và hợp đồng số 0358.02/2017/BĐ ngày 05 tháng 6 năm 2017 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 02/6/2017, ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 có ký hợp đồng tín dụng số 0358/2017/HĐTD-CN với Ngân hàng thương mại cổ phần P – Chi nhánh Sóc Trăng và ngày 06 tháng 6 năm 2017, Ngân hàng đã giải ngân cho bên vay là ông D, bà T1 số tiền 456.000.000 đồng, theo khế ước nhận nợ số 0358.01/2017-OCB/KUNN-CN, thỏa thuận trong hợp đồng là trả nợ gốc từ tháng thứ 01 đến tháng thứ 83 (mỗi tháng/kỳ) trả 5.400.000 đồng, tháng cuối trả 7.800.000 đồng; trả nợ lãi 01 tháng/lần, định kỳ vào ngày 05 hàng tháng, theo dư nợ thực tế. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 19/3/2020, ông D, bà T1 đã trả cho Ngân hàng được 11 kỳ nợ gốc với số tiền 59.400.000 đồng và số tiền lãi 40.469.218 đồng và còn nợ Ngân hàng số tiền vốn gốc trong hạn 277.800.000 đồng, vốn gốc quá hạn 118.800.000 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020), lãi trong hạn 76.185.448 đồng (từ ngày 05/5/2018 đến hết ngày 19/3/2020), lãi quá hạn 19.358.438 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020). Tổng cộng 492.143.886 đồng.

[5] Căn cứ theo khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”; theo khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật” và khoản 1

Điều 466 Bộ luật dân sự quy định “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn” và trong hợp đồng tín dụng 0358/2017/HĐTD-CN ngày 02/6/2017 thì hai bên cũng đã thỏa thuận bên vay là ông D, bà T1 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đầy đủ, đúng hạn. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông D, bà T1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể, đến hạn trả nợ, ông D, bà T1 không trả đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông D, bà T1 trả tiền vốn gốc và lãi suất là có căn cứ.

[6] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bị đơn ông Châu Trường D, bà Phạm Thị T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền như sau: Số tiền vốn gốc trong hạn 277.800.000 đồng, vốn gốc quá hạn 118.800.000 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020), lãi trong hạn 76.185.448 đồng (từ ngày 05/5/2018 đến hết ngày 19/3/2020), lãi quá hạn 19.358.438 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020). Tổng cộng 492.143.886 đồng.

[7] Xét yêu cầu tiếp tục thanh toán lãi phát sinh từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký: Theo án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao 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 về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm thì “Trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về lãi suất cho vay, gồm: Lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn, việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay mà đến thời điểm xét xử sơ thẩm khách hàng vay chưa thanh toán, hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp này, khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng, tổ chức tín dụng khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn (nếu có), lãi nợ quá hạn của số tiền 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 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay”. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, theo quy định của án lệ số 08/2016/AL thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm các bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn sẽ

được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần P.

[8] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[9] Để đảm bảo khoản nợ vay tại Ngân hàng, ông D và bà T1 đã thế chấp:

[9.1] - Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1250, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số AA 109395, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3389 QSDĐ/ QĐ.UBH do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/9/2004 do hộ ông Châu Trường D đứng tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0358.01/2017/BĐ ngày 02 tháng 6 năm 2017, đã được chứng thực ngày 02 tháng 6 năm 2017. Hợp đồng thế chấp này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[9.2] - Xe ô tô, nhãn hiệu HUYNDAI, số loại GRAND I10, biển số 83A-060.99, tên chủ xe Châu Trường D, theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007434 do Phòng cảnh sát giao thông, công an tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05 tháng 6 năm 2017, theo hợp đồng thế chấp xe ô tô hình thành trong tương lai số 0358.02/2017/BĐ ngày 05 tháng 6 năm 2017, tài sản này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06 tháng 6 năm 2017. Hợp đồng thế chấp này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ngày 03 tháng 12 năm 2018, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì xác định được trên diện tích đất thuộc thửa đất số 1250, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số AA 109395, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3389 QSDĐ/ QĐ.UBH do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/9/2004 do hộ ông Châu Trường D đứng tên quyền sử dụng đất không có thay đổi về hiện trạng so với khi thế chấp và trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông D, bà T1 xây dựng trước khi thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng.

[11] Đến ngày ngày 03 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tiến hành xác minh về người đang quản lý, sử dụng căn nhà của ông D, bà T1 trên thửa đất số 1250, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã thế chấp, thì được bà Nguyễn Thị Hồng T2 cung cấp thông tin: Bà T2 và chồng là ông Nguyễn Tấn Đ đã thuê căn nhà của ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 được khoảng 1,5 tháng, giá thuê 600.000 đồng/01 tháng, thỏa thuận bằng lời nói là thuê 01 năm và bà T2, ông Đ đã trả trước cho ông D, bà T1 01 năm tiền thuê nhà với số tiền 7.000.000 đồng. Ngoài bà T2, ông Đ ra thì không còn ai khác ở trong căn nhà của ông D, bà T1.

[12] Xét hợp đồng thuê nhà ở giữa ông D, bà T1 với bà T2, ông Đ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy theo khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở quy định về trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở với nội dung “Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương thì chỉ cần lập văn bản tặng cho”, tại Điều 121 Luật Nhà ở quy định về hợp đồng về nhà ở, thì “Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản ...”. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0358.01/2017/BĐ ngày 02 tháng 6 năm 2017 quy định: Tại khoản 2 Điều 2 “Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này” và tại khoản 2 Điều 3 quy định “Bên thế chấp được cho thuê, cho mượn quyền sử dụng đất, nếu có văn bản chấp thuận của OCB (Ngân hàng) ...” và tại Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, ...”, việc thuê nhà ở giữa bà Nguyễn Thị Hồng T2 và ông Nguyễn Tấn Đ với ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 chỉ thỏa thuận bằng lời nói và không có văn bản chấp thuận của Ngân hàng nên vô hiệu. Do bà T2 và ông Đ không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xử lý hậu quả của việc vô hiệu nêu trên. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ hợp đồng thuê nhà giữa bà T2, ông Đ với ông D, bà T1.

[13] Đối với xe ô tô nhãn hiệu HUYNDAI, số loại GRAND I10, biển số 83A-060.99 do ông Châu Trường D đứng tên chủ sở hữu, thì Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được do chiếc xe này không có tại nhà của ông D tọa lạc ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (ông D, bà T1 vắng mặt) và người đại diện của Ngân hàng không cung cấp được nơi đang quản lý chiếc xe này ở đâu. Tại văn bản số 72/PC08-ĐK ngày 28 tháng 3 năm 2019, Phòng Cảnh sát Giao thông Công an tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin cho Tòa án “Qua kiểm tra hồ sơ và tra cứu trên hệ thống đăng ký quản lý xe thì xe 83A-060.99 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 6 năm 2017 do ông Châu Trường D đứng tên chủ sở hữu, địa chỉ ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Xe có đặc điểm như sau: Loại xe ô tô con, nhãn hiệu HUYNDAI, số loại GRAND I10, màu sơn bạc, dung tích xi lanh 1248, số máy G4LAHM368900, số khung MALA841CAHM245587. Hiện nay Công an tỉnh Sóc Trăng đang quản lý hồ sơ xe 83A-060.99 là do ông Châu Trường D đứng tên chủ sở hữu và đang thế chấp, còn chiếc xe hiện đang ở đâu thì Phòng Cảnh sát Giao thông không biết”. Như vậy, chiếc xe ô tô nhãn hiệu HUYNDAI, số loại GRAND I10, biển số 83A-060.99 đến nay vẫn do ông Châu Trường D là chủ sở hữu, quản lý hợp pháp. Việc ông D thế chấp chiếc xe ô tô nêu trên như đã nhận định tại đoạn [9.2] thì hợp đồng thế chấp này hoàn toàn phù

hợp với quy định của pháp luật nên việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với chiếc xe ô tô đã thế chấp nêu trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[14] Theo khoản 1 Điều 299 Bộ luật Dân sự quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm thì “Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”, theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp “Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này”, tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự quy định “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” và tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0358.01/2017/BĐ ngày 02 tháng 6 năm 2017 quy định “Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này”.

[15] Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên của hộ ông D, bà T1 nếu ông, bà không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận và khi có yêu cầu thì các bị đơn ông Châu Trường D, bà Phạm Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Trường H, bà Nguyễn Thị Hồng T2 và ông Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp mà các ông, bà đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

[16] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 phải nộp 1.200.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

[18] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án nên các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $(5\% \times 400.000.000 \text{ đồng}) + (4\% \times 92.143.886 \text{ đồng}) = 23.685.755 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;
- Điều 129, khoản 1 Điều 299, khoản 6 Điều 320, khoản 1 Điều 325, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 1 Điều 120 và Điều 121 Luật Nhà ở;
- Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao 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;
- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P.

2. Xử buộc các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền như sau: Số tiền vốn gốc trong hạn 277.800.000 đồng, vốn gốc quá hạn 118.800.000 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020), lãi trong hạn 76.185.448 đồng (từ ngày 05/5/2018 đến hết ngày 19/3/2020), lãi quá hạn 19.358.438 đồng (từ ngày 05/6/2018 đến hết ngày 19/3/2020). Tổng cộng 492.143.886 đồng (bốn trăm chín mươi hai triệu một trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 20/3/2020) các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 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 đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 thương mại cổ phần P thì lãi suất mà ông D, bà T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần P 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 P.

3. Trong trường hợp ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1250, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số AA 109395, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3389 QSDĐ/QĐ.UBH do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/9/2004 do hộ ông Châu Trường D đứng tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0358.01/2017/BĐ ngày 02 tháng 6 năm 2017. Khi Ngân hàng có yêu cầu thì các bị đơn ông Châu Trường D, bà Phạm Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Trường H, bà Nguyễn Thị Hồng T2, ông Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp mà các ông, bà đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

3.2. Xe ô tô, nhãn hiệu HUYNDAI, số loại GRAND I10, biển số 83A-060.99, tên chủ xe Châu Trường D, theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007434 do Phòng cảnh sát giao thông, công an tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05 tháng 6 năm 2017, theo hợp đồng thế chấp xe ô tô hình thành trong tương lai số 0358.02/2017/BĐ ngày 05 tháng 6 năm 2017, tài sản này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06 tháng 6 năm 2017.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hồng T2 và ông Nguyễn Tấn Đ có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ hợp đồng thuê nhà ở giữa các ông, bà với các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần P đã nộp trước.

6. Về án phí:

6.1. Các bị đơn ông Châu Trường D và bà Phạm Thị T1 phải chịu 23.685.755 đồng (hai mươi ba triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

6.2. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 10.116.000 đồng (mười triệu một trăm mười sáu nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/ 0003498 ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

8. 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng
(P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

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

Đặng Phước Tuấn