

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **73/2019/DS-ST**
Ngày 12-12-2019
v/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đức Sơn;
2. Ông Nguyễn Văn Thiện;

-Thư ký phiên tòa: Nguyễn Văn Hưng- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thái Thoại- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2019/TLST- DS, ngày 01/7/2019, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2019/QĐST-DS ngày 25/10/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2019/QĐST-DS, ngày 13/11/2019; giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng thương mại cổ phần công thương X.

Địa chỉ: Số 108 THĐ, quận HK, Thành phố Hà Nội

-Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T- Chủ tịch hội đồng quản trị.

-Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc C- Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Y.

-Người đại diện theo ủy quyền để tham gia tố tụng: Ông **Bùi Trường N**-
Trưởng phòng giao dịch Đ- Chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần Công
thương Y. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1981; bà **Mai Thị Th**, sinh năm
1982. Có mặt ông L và bà Th.

Địa chỉ: Tổ 4, thôn 5, xã MP, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lê Hồng K**, sinh năm 1971.
Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 2, thôn 4, xã ĐC, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông **Mai Văn Đ1**, sinh năm 1944, bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1948. Có
mặt ông Đ1, vắng mặt bà H.

Địa chỉ: Tổ 2, thôn 5, xã MP, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+Ông **Lê Đình T1**, sinh năm 1955, bà **Nguyễn Thị Tr**, sinh năm 1960.
Vắng mặt ông T1, có mặt bà Tr.

Địa chỉ: Tổ 5, thôn 8, xã MP, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+Ông **Mai Văn T2**, sinh năm 1976 và bà **Trương Thị Minh P1**, sinh năm
1976. Vắng mặt ông T2 và bà P1.

Địa chỉ: Tổ 2, thôn 5, xã MP, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+Ông **Mai Văn B**, sinh năm 1984, ông **Mai Văn Đ2**, sinh năm 1987 và Bà
Mai Thị P2, sinh năm 1993. Vắng mặt ông B, ông Đ2, bà P2.

Địa chỉ: Tổ 2, thôn 5, xã MP, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+Ông **Nguyễn Văn L2**, sinh năm 1963, bà **Trương Thị S**, sinh năm 1970.
Có mặt ông L2, bà S.

Địa chỉ: Tổ 3, thôn 5, xã MP, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+Ông **Nguyễn Văn Ph**, sinh năm 1987, bà **Dương Thị Thúy Kh**, sinh năm
1990. Vắng mặt ông Ph, bà Kh.

Địa chỉ: Tổ 3, thôn 5, xã MP, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+Ông **Nguyễn Văn C1**, sinh năm 1989, bà **Phạm Thị Thanh H1**, sinh năm 1992. Vắng mặt ông Ph, có mặt bà H1.

Địa chỉ: Tổ 3, thôn 5, xã MP, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 3/6/2019, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Văn L và bà Mai Thị Th đã nhiều lần vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam- Chi nhánh Bình Thuận (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), nhưng đều đã thanh toán xong. Ngày 12/12/2018 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị Th tiếp tục ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số 1856279/2018-HĐCVHM/NHCT600. Theo đó, Ngân hàng cho ông L và bà Th vay số tiền không vượt quá 4.850.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, tính từ ngày nhận nợ, lãi suất thỏa thuận là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay để ông L, bà Th bổ sung vốn mua bán hàng nông sản, thức ăn gia súc. Ngân hàng đã giải ngân cho ông L và bà Th 03 lần theo giấy nhận nợ như sau: Ngày 12/12/2018 giải ngân số tiền 2.400.000.000 đồng; ngày 13/12/2018 giải ngân số tiền 2.100.000.000 đồng và ngày 18/12/2018 giải ngân số tiền 350.000.000 đồng. Trước đó ông L bà Th có thể chấp cho Ngân hàng những tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, theo các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1356002/01/HĐTC ngày 28/2/2013. Tài sản thế chấp: Thửa đất số , 507A, 507B, tờ bản đồ 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng số U 839613 và BH 631693, tại thôn 5, xã MP, huyện Đ; trên 02 thửa đất này có nhà ở và nhà kho của ông L, bà Th.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1356091/HĐTC ngày 4/11/2013. Tài sản thế chấp thửa đất 554B, tờ bản đồ 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 188076, tại thôn 5, xã MP, huyện Đ, trên thửa đất có 01 nhà kho.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 1656097/04/HĐTC ngày 5/12/2016. Tài sản thế chấp thửa đất số 172, tờ bản đồ 12 (đất ruộng); thửa đất 74, tờ bản đồ

11 (đất ruộng); thửa đất 558, tờ bản đồ 21 (trên thửa đất này có 03 căn nhà của ông: Nguyễn Văn L2, Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Văn C1, 01 nhà kho của ông L, bà Th), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 822423.

Ngoài ra còn có một số người là cha, mẹ, anh, chị, em của ông L, bà Th đứng ra thế chấp tài sản của họ cho Ngân hàng, để đảm bảo cho khoản vay của ông L, bà Th tại Ngân hàng như sau:

Hộ ông Mai Văn Đ1 là cha của bà Th thế chấp cho Ngân hàng những tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1656097/02/HĐTC ngày 17/10/2016. Tài sản thế chấp gồm: Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 21 (trên thửa đất này có 01 căn nhà, 01 nhà kho của gia đình ông Đ1, 01 căn nhà của ông Mai Văn T2 và bà Trương Thị Minh P1) tại thôn 5, xã MP, huyện Đ; thửa đất 118 (đất ruộng), thửa đất 119 (đất trồng cây công nghiệp), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745776; thửa đất số 38, tờ bản đồ 38 (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 813709; thửa đất số 666, tờ bản đồ 13 (đất ruộng), thửa đất 123 (đất ruộng), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 915606.

Ông Lê Đình T1 và bà Nguyễn Thị Tr là anh chị của ông L thế chấp cho Ngân hàng tài sản, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1656097/01/HĐTC ngày 17/10/2016. Tài sản thế chấp thửa đất số 453, tờ bản đồ 21 (trên đất có 01 căn nhà của ông T1, bà Tr), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 377451.

Ông Mai Văn T2 và bà Trương Thị Minh P1 là anh, chị của bà Th thế chấp cho Ngân hàng tài sản, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1656097/03/HĐTC ngày 17/10/2016. Tài sản thế chấp: Thửa đất 125, tờ bản đồ 44 (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 258743; thửa đất số 06, tờ bản đồ số 09(248404-2) (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 182933; thửa đất số 142, tờ bản đồ 24 (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 921166.

Các tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, theo quy định. Theo các hợp đồng thế chấp nêu trên, các bên đều thỏa thuận: Khi xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, thì các tài sản gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp.

Sau khi vay ông L bà Th, không thực hiện việc trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng, mặc dù đã hết thời hạn vay 6 tháng, kể từ ngày nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc việc trả nợ nhưng ông L bà Th cũng không thực hiện. T1h đến nay ông L bà Th còn nợ Ngân hàng tiền gốc 4.850.000.000 đồng (toàn bộ số nợ gốc này đều là nợ quá hạn), nợ lãi trong hạn 9,5%/năm chưa thanh toán, tính đến ngày xét xử (12/12/2019) là: 229.743.837 đồng đã trả được 3.970 đồng, còn lại 229.739.867 đồng; nợ lãi quá hạn ($9,5\% \times 150\% = 14,25\%$ /năm), tính đến hôm nay (12/1/2019) là: 344.869.250 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông L bà Th phải có trách nhiệm thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn nêu trên cho Ngân hàng. Đồng thời yêu cầu ông L, bà Th tiếp tục trả nợ lãi quá hạn 14,25%/năm, tính trên nợ gốc còn lại cho Ngân hàng, kể từ ngày 13/12/2019 cho đến khi trả xong nợ gốc cho Ngân Hàng.

Trường hợp ông L, bà Th chậm trả nợ, thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi những tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cùng những tài sản khác gắn liền với đất của ông L, của ông L và bà Th, của gia đình ông Đ1, của ông T1 bà Tr, của ông T2 bà P1, để Ngân hàng thu hồi nợ.

Chứng cứ nguyên đơn đưa ra: Hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nhà ở, kho; các biên bản định giá lại tài sản; các đơn yêu cầu đăng ký thế chấp của những người thế chấp tài sản cho Ngân hàng.

-Quá trình tố tụng bị đơn và người đại diện cho bị đơn trình bày: Ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị Th và người đại diện cho ông L, bà Th đều xác nhận toàn bộ số nợ như hợp đồng ký ngày 12/12/2018. Ông L bà Th sau khi vay vốn của Ngân hàng, sử dụng đúng mục đích. Nhưng trong việc kinh doanh của ông L bà Th gặp khó khăn; bởi: Thứ nhất là việc kinh doanh thức ăn gia súc, hầu hết khách hàng

của ông L, bà Th là những hộ nhỏ lẻ, chăn nuôi quy mô nhỏ, không được kiểm dịch, cho nên bị dịch bệnh; đồng thời trong thời gian qua giá heo liên tục bị rớt giá. Vì vậy, các hộ chăn nuôi không trả được tiền đầu tư thức ăn gia súc cho ông L, bà Th. Thứ hai là việc kinh doanh nông sản lúa, gạo, bắp, thì do mấy vụ mùa liên tục mất mùa, rớt giá. Nên gia đình ông L, bà Th mất hết nguồn vốn để tái đầu đầu tư. Nay ông L, bà Th đề nghị Ngân hàng miễn tiền lãi đối với khoản tiền vay, xin được trả dần theo tháng, cụ thể: Đối với những tháng không rơi vào vụ mùa chính thu mua nông sản, thì trả từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng; còn những tháng thu mua cao điểm thì trả 50.000.000 đồng một tháng. Đối với những tài sản thế chấp cho Ngân hàng, có nhiều tài sản của người thân ông L, bà Th, họ là nông dân, cuộc sống khó khăn, nếu thanh lý tài sản thế chấp của họ thì họ có nguy cơ mất đất, mất nhà.

-Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án;

+Ý kiến của ông Mai Văn Đ1: Ông Đ1, bà H là cha của Mai Thị Th. Vợ chồng ông Đ1, bà H có giao cho L và Th 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng, nhằm đảm bảo việc vay vốn của bà Th và ông L. Ông Đ1 và bà H có ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng các thửa đất sau: Thửa số 562 là đất ở, trên đất có nhà của ông Đ1, nhà của Mai Văn T2 (con ông Đ1) và 01 nhà kho; thửa đất 118 hiện bỏ hoang, thửa đất 119 đang trồng cây điều từ trước đến nay; 02 thửa đất 666 và 123 trồng lúa (đất ruộng). Nay ông Đ1 không đồng ý giao các tài sản thế chấp trên cho Ngân hàng phát mãi. Ông Đ1 yêu cầu ông L và bà Th phải trả nợ cho Ngân hàng.

+Ý kiến của ông Lê Đình T1 và bà Nguyễn Thị Tr: Ông T1, bà Tr là anh rể và chị gái của ông L. Ông T1 và bà Tr có thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 453, tờ bản đồ 21 (trên đất có 01 căn nhà của ông T1, bà Tr), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 377451, để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông L, bà Th tại Ngân hàng. Ông T1 bà Tr cho rằng chỉ giúp cho ông L, bà Th có vốn làm ăn, chứ không ngờ ông L, bà Th làm ăn thua lỗ, dẫn đến kiện tụng. Nay ông T1 bà Tr yêu cầu ông

L bà Th phải thu xếp trả nợ cho Ngân hàng, chứ ông T1, bà Tr không đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ, vì ông T1, bà Tr chỉ có duy nhất căn nhà và thửa đất trên để ở.

+Ý kiến của ông Mai Văn T2: Ông T2 là anh của bà Th. Vợ chồng ông T2 có thế chấp các thửa đất sau đây cho Ngân hàng để đảm bảo việc vay vốn của ông L, bà Th tại Ngân hàng, cụ thể: Thửa đất 125, tờ bản đồ 44 (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 258743; thửa đất số 06, tờ bản đồ số 09(248404-2) (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 182933; thửa đất số 142, tờ bản đồ 24 (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 921166. Các thửa đất trên đang trồng cây điều và cây cao su. Nay ông T2 yêu cầu ông L, bà Th phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và đem các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên trả lại cho ông T2. Ông T2 không đồng ý việc Ngân hàng phát mãi các tài sản thế chấp của ông T2, bà P1 để thanh toán khoản nợ của ông L, bà Th tại Ngân hàng.

+Ý kiến của ông Nguyễn Văn L2 và bà Trương Thị S: Thửa đất số 558 ở thôn 5, xã MP là của ông Nguyễn Văn Trọ và bà Lê Thị Thìn (cha, mẹ của ông L2). Ông L2 ở trên thửa đất này cùng cha, mẹ từ năm 1992. Năm 2000 ông Trọ chết, năm 2004 gia đình đồng ý cho Nguyễn Văn Phước là con ông Trọ bà Thìn căn nhà gỗ của cha, mẹ, nên ông Phước dỡ căn nhà đi nơi khác. Cũng trong năm 2004 ông L2, bà S xây dựng căn nhà diện tích 7m x 17m trên thửa đất 558 để ở. Vì sau khi ông Trọ chết mẹ và các anh chị em của ông L2 đồng ý cho ông L 10m đất chiều ngang, phần đất còn lại thì cho ông L2. Tuy nhiên khi đến UBND xã MP làm thủ tục sang tên quyền sử dụng, thì UBND xã MP không đồng ý, vì còn thiếu chữ ký của 01 người em. Do đó gia đình thỏa thuận chuyển qua cho ông L đứng tên quyền sử dụng, sau đó ông L chuyển phần đất còn lại cho ông L2 đứng tên. Sau đó ông L đem thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng mà không chuyển phần đất cho ông L2, để ông L2 đứng tên quyền sử dụng. Trong quá trình ở trên thửa đất này, thì con cái của ông L2, bà S có gia đình, nên ông L2 có cắt cho các con là: Nguyễn Văn Ph và

Nguyễn Văn C1 mỗi người 01 lô đất để làm nhà ở. Nay ông L2 yêu cầu Ngân hàng phát mãi phần đất của ông L trên thửa đất này là 10m chiều ngang, phần đất còn lại ông L2, bà S không đồng ý để Ngân hàng phát mãi.

+Ý kiến của ông Nguyễn Văn Ph, bà Dương Thị Thúy Kh: Ông Ph là con ông L2, bà S. Sau khi ông Ph có vợ, thì cha, mẹ cho vợ chồng ông Ph 01 lô đất trên thửa đất 558 diện tích chiều ngang 12m và chiều dài hết lô vườn khoảng 20m, để làm nhà ở. Ông Ph bà Kh đã xây dựng trên thửa đất 558 một căn nhà cấp 4, diện tích 5m x 18m. Ông Ph bà Kh không đồng ý việc Ngân hàng phát mãi thửa đất 558.

+Ý kiến của ông Nguyễn Văn C1, bà Phạm Thị Thanh H: Ông C1 là con ông L2, bà S. Năm 2013 ông C1 được cha, mẹ cho 01 lô đất trên thửa đất 558, có diện tích 7m x 20m, ông C1, bà H1 đã xây nhà cấp 4, diện tích 5,4m x 16m trên thửa đất này để ở từ năm 2013 đến nay. Thửa đất 558 thực tế là của cha ông C1, chứ không phải của ông L. Ông C1, bà H1 không đồng ý việc Ngân hàng phát mãi thửa đất này.

Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ được biết: Thửa đất 558, tờ bản đồ 21, thửa 172, tờ bản đồ 12, thửa đất 74, tờ bản đồ 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I 822423 nguyên trước đây là tài sản của hộ ông Nguyễn Văn Trợ (cha của ông L2 và ông L). Sau khi ông Trợ chết, thì vợ và các con của ông Trợ đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Cụ thể như sau: Vợ và các con của ông Trợ (hàng thừa kế thứ nhất của ông Trợ) đã thống nhất tặng cho toàn bộ di sản của ông Trợ chết để lại cho ông Nguyễn Văn L. Đồng thời bà Lê Thị Thìn (vợ ông Trợ) cũng tặng cho ông L phần tài sản của mình có chung trong khối tài sản chung với ông Trợ. Như vậy thửa đất 558 là thuộc quyền sử dụng của ông L.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Phản Thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi tiến hành tố tụng. Các đương sự tuân thủ đúng quy định khi tham gia tố tụng

Về nội dung: Những tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đã thể hiện: Ngày 12/12/2018 ông L bà Th có vay Ngân hàng 4.850.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 6 tháng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trong khi vay ông L, bà Th, ông Điềm, ông T1, ông T2 thế chấp tài sản cho Ngân hàng theo như có tró hồ sơ. Việc thế chấp là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Nay ông L bà Th chậm trả nợ. Do đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trường hợp ông L, bà Th chậm trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản đã thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phần thủ tục: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa hôm nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H, ông T2, bà Trương Thị Minh P1, ông B, ông Đ2, bà Mai Thị P2, ông Ph, ông C1, bà Kh vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt. Đại diện cho bị đơn cho rằng Tòa án không thông báo việc thụ lý cho ông L2, ông C1, ông Ph, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ là không đúng. Vì khi xét thấy những người này có liên quan đến vụ án, thì Tòa án đã triệu tập họ đến làm việc và giải thích quyền và nghĩa vụ của họ khi tham gia tố tụng và họ đã có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án (bút lục 196, 197 và 198).

[2] Về pháp luật áp dụng: Xét thấy hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam và ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị Th được xác lập vào năm 2018, nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật tổ chức các tín dụng để giải quyết.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự.

[4] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn L và bà Mai Thị Th trả nợ vay, nợ lãi là có căn cứ chấp nhận. Bởi trong hợp đồng cho vay hạn mức số 1856279/2018-HĐCVHM/NHCT600 được ký kết giữa Ngân hàng và ông L, bà Th, đã thỏa thuận cụ thể về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất vay, phương thức trả nợ là phù hợp pháp luật. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình là đã giao đủ số tiền vay cho ông L, bà Th theo như quy định tại Điều 465 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên sau khi vay đến nay đã quá hạn vay, nhưng ông L, bà Th không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi đúng theo thỏa thuận, đã vi phạm việc trả nợ. Do đó, buộc ông L, bà Th trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông L, bà Th phải trả số nợ gốc 4.850.000.000 đồng, nợ lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 574.609.385 đồng (lãi trong hạn 229.739.865 đồng, lãi quá hạn 344.869.520 đồng), tiếp tục trả lãi quá hạn 14,25%/năm, tính trên số nợ gốc quá hạn, kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong tiền gốc cho Ngân hàng, là phù hợp nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp Điều 466, 468 Bộ luật dân sự; phù hợp Điều 91, 95, khoản 3 Điều 98 Luật tổ chức các tín dụng; phù hợp với đoạn 10 trong phần nhận định của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao của Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 689/QĐ- CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Cụ thể: “kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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”.

[6] Về xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng yêu cầu, nếu ông L bà Th chậm thanh toán khoản tiền vay, tiền lãi cho Ngân hàng, thì yêu cầu phát mãi các tài sản do ông L, bà Th và những người khác đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Yêu cầu này của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì ông L, bà Th đã thế chấp tài sản của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng; hộ ông Đ1, ông T2, bà

P1, ông T1, bà Tr cũng đã thế chấp tài sản của mình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của ông L bà Th. Các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông L bà Th, của hộ ông Đ1, ông T2, ông T1 đều thực hiện đúng quy định là do các bên tự nguyện ký kết, có nội dung phù hợp pháp luật, được công chứng hợp pháp và đều được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Các hợp đồng thế chấp, tuy thực hiện trước thời điểm ông L bà Th vay số tiền 4.850.000.000 đồng, theo hợp đồng cho vay hạn mức số 1856279/2018-HĐCVHM/NHCT600; nhưng trong các hợp đồng thế chấp này đều ghi rõ tại Điều 1 là: *Nghĩa vụ được đảm bảo là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ, bao gồm gốc, lãi, phí, tiền phạt. . . của bên vay đối với bên cho vay phát sinh từ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh . . . mà bên vay ký với bên cho vay trước, cùng và/hoặc sau ký hợp đồng này.* Ngoài ra, trước khi cho ông L, bà Th vay số tiền 4.850.000.000 đồng, giữa Ngân hàng và những người thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của ông L, bà Th đều lập Biên bản định giá lại tài sản đảm bảo (tài sản thế chấp). Cho nên, tất cả các tài sản đã thế chấp được phía nguyên đơn nêu ra ở trên đều là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ vay, nợ lãi phát sinh kể từ ngày vay cho đến khi ông L, bà Th thanh toán xong nợ vay, nợ lãi cho Ngân hàng, là phù hợp Điều 299, 317, 318, 319, khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự. Do đó, nếu ông L, bà Th chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền vay, tiền lãi cho Ngân hàng, thì các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và cả tài sản gắn liền với đất sẽ được phát mãi, nhằm đảm bảo cho việc thu nợ vay và nợ lãi của Ngân hàng. Tuy nhiên cần ưu tiên phát mãi tài sản thế chấp của ông L, bà Th trước, trường hợp chưa đủ để thanh toán, thì tiếp tục phát mãi những tài sản thế chấp khác.

[7] Đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp là: Thửa đất số 558, tờ bản đồ 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 822423, người đứng tên quyền sử dụng đất là ông L, hiện có những căn nhà của vợ chồng ông L2, vợ chồng ông C1, vợ chồng ông Ph; thửa đất số 562, tờ bản đồ 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745776, người đứng tên quyền sử dụng là ông Đ1, hiện có căn nhà của vợ

chồng ông T2; đây là những tài sản gắn liền với đất, nhưng không thuộc quyền sở hữu của người có quyền sử dụng đất đem thế chấp. Đồng thời những tài sản này không đăng ký thế chấp, nhưng những tài sản này được hình thành trước khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Khi lập hợp đồng thế chấp các bên đều biết sự tồn tại của những tài sản này, nhưng không có ý kiến của các chủ sở hữu tài sản này trong hợp đồng thế chấp. Do đó khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất 558, 562, thì vợ chồng ông L2, ông C1, ông Ph và vợ chồng ông T2 được tiếp tục sử dụng một phần diện tích đất hợp lý mà họ xây dựng nhà và công trình phụ. Đồng thời, nên ưu tiên cho những này nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, là phù hợp đoạn [4] trong phần nhận định của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao của Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Việc ông L2, ông C1, ông Ph cho rằng thửa đất 558 là tài sản của ông L2 được cha, mẹ cho là vô căn cứ. Bởi vì tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, được chứng thực ngày 4/11/2016 như sau: Toàn bộ di sản do ông Nguyễn Văn Trọ chết để lại và tài sản của bà Lê Thị Thìn được tất cả các thành viên ở hàng thừa kế thứ nhất (trong đó có ông L2) và bà Thìn tặng cho ông Nguyễn Văn L.

[8] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông Đ1, ông T1, bà Tr, ông T2 trình bày là: Không đồng ý việc phát mãi tài sản thế chấp của họ để trả nợ cho khoản vay của vợ chồng ông L, bà Th là không chấp nhận được. Bởi vì: Trong các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà họ ký kết đều tự nguyện và đúng quy định. Mục đích thế chấp là nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tiền vay, tiền lãi mà ông L, bà Th đã vay của Ngân hàng. Nay ông L, bà Th vi phạm nghĩa vụ là không trả nợ vay, nợ lãi cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được quyền phát mãi những tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp pháp luật, phù hợp Điều 323 Bộ luật dân sự.

[9] Việc ông L, bà Th và người đại diện của họ nêu do việc làm ăn thua lỗ, không thu hồi vốn, nên đề nghị Ngân hàng miễn tiền lãi, còn tiền gốc thì xin được trả dần. Tuy nhiên Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu này, nên không thể xem xét.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc ông L, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy hiện tại ông L, bà Th đang nợ một khoản tiền rất lớn, ngoài số nợ của Ngân hàng, thì ông L, bà Th còn phải có nghĩa vụ thanh toán những khoản nợ cho những cá nhân khác gần 2.000.000.000 đồng, mà Tòa án đã giải quyết; ông Lộc bà Th đang lâm vào hoàn cảnh kinh tế khó khăn và có đơn xin giảm tiền án phí. Do đó căn cứ Điều Điều 13, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, để giảm 50% tiền án phí cho ông Lộc bà Th. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

[11] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, theo Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 463, Điều 466, Điều 468, 317, 318, 319 khoản 6 Điều 320, Điều 323, 325 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm Phán phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 689/QĐ- CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm Phán phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ- CA ngày

28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 13, 14, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Mai Thị Th phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần công thương X (chi nhánh tỉnh Bình Thuận- Phòng giao dịch Đ) số tiền là 5.424.609.000 đồng (đã làm tròn số), trong đó nợ gốc 4.850.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 574.609.000 đồng. Ông Nguyễn Văn L và bà Mai Thị Th tiếp tục trả lãi quá hạn 14.25%/năm từ ngày kế tiếp ngày xét xử sơ thẩm (ngày 13/12/2019) cho đến khi trả xong số nợ gốc 4.850.000.000 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam (chi nhánh tỉnh Bình Thuận- Phòng giao dịch Đ).

2. Nếu ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị Th chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần công thương X (chi nhánh tỉnh Bình Thuận- Phòng giao dịch Đ) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất sau đây để thu hồi nợ:

-Thửa đất số 507A, tờ bản đồ 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng số U 839613, đứng tên người sử dụng hộ ông Nguyễn Văn L; thửa đất số 507B, tờ bản đồ 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 631693, đứng tên người sử dụng ông Nguyễn Văn L, 02 thửa đất này tại thôn 5, xã MP, huyện Đ; trên 02 thửa đất này có nhà ở và nhà kho của ông L, bà Th. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1356002/01/HĐTC ngày 28/2/2013.

-Thửa đất 554B, tờ bản đồ 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 188076, đứng tên người sử dụng ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị Th, tại thôn 5, xã MP, huyện Đ, trên thửa đất có 01 nhà kho. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1356091/HĐTC ngày 4/11/2013.

-Thửa đất số 172, tờ bản đồ 12 (đất ruộng); thửa đất 74, tờ bản đồ 11 (đất ruộng); thửa đất 558, tờ bản đồ 21 (trên thửa đất 558 này có 03 căn nhà của ông:

Nguyễn Văn L2, Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Văn C1, 01 nhà kho của ông L, bà Th), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 822423, đứng tên người sử dụng là ông Nguyễn Văn L (thông tin điều chỉnh tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 1656097/04/HĐTC ngày 5/12/2016.

Khi phát mãi tài sản là thửa đất 558, thì ưu tiên cho các hộ ông: Nguyễn Văn L2, Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Văn C1, nhận chuyển nhượng. Nếu hộ ông: Nguyễn Văn L2, Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Văn C1 không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, thì cho phép họ sử dụng một phần đất hợp lý mà họ đã sử dụng làm nhà và công trình phụ (cụ thể cho phép hộ ông L2 sử dụng diện tích đất chiều ngang 7,5m, hộ ông Ph sử dụng diện tích đất chiều ngang 5,5m, hộ ông C1 sử dụng diện tích đất chiều ngang 7,5m và chiều dài hết thửa đất). Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất còn lại và nhà kho của ông L, bà Th được phát mãi.

- Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 21 (trên thửa đất này có 01 căn nhà, 01 nhà kho của gia đình ông Đ1, 01 căn nhà của ông Mai Văn T2 và bà Trương Thị Minh P1), tại thôn 5, xã MP, huyện Đ, khi phát mãi thửa đất 562 thì ưu tiên cho ông T2 và bà P1 nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất có căn nhà của ông T2, bà P1; thửa đất 118 (đất ruộng) và thửa đất 119 (đất trồng cây công nghiệp), tờ bản đồ 24, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745776; đứng tên người sử dụng hộ ông Mai Văn Đ1; thửa đất số 38, tờ bản đồ 38 (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 813709; đứng tên người sử dụng ông Mai Văn Đ1 và bà Huỳnh Thị H; thửa đất số 666, tờ bản đồ 13 (đất ruộng) và thửa đất 123 (đất ruộng), tờ bản đồ 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 915606, đứng tên người sử dụng Mai Văn Đ1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1656097/02/HĐTC ngày 17/10/2016.

-Thửa đất số 453, tờ bản đồ 21 (trên đất có 01 căn nhà của ông T1, bà Tr), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 377451, đứng tên người sử dụng ông Lê Đình T1, tại thôn 5, xã MP, huyện Đ. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1656097/01/HĐTC ngày 17/10/2016

- Thửa đất 125, tờ bản đồ 44 (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 258743, đứng tên người sử dụng ông Mai Văn T2 và bà Trương Thị Minh P1; thửa đất số 06, tờ bản đồ số 09(248404-2) (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BP 182933, đứng tên người sử dụng ông Mai Văn T2; thửa đất số 142, tờ bản đồ 24 (đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 921166, đứng tên người sử dụng ông Mai Văn T2 và bà Trương Thị Minh P1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1656097/03/HĐTC ngày 17/10/2016

Ưu tiên phát mãi các tài sản thế chấp của ông L và bà Th; của ông L trước, sau đó mới đến các tài sản thế chấp của những người khác.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L và bà Mai Thị Th phải chịu 56.712.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đã xét giảm 50% tiền án phí cho ông L, bà Th). Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam (Chi nhánh tỉnh Bình Thuận-Phòng giao dịch Đ) 56.533.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025451 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

4.Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn L và bà Mai Thị Th phải nộp 800.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam (Chi nhánh tỉnh Bình Thuận-Phòng giao dịch Đ) đã chi.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người đại diện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 12/12/2019; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a 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:

-VKSND huyện;
-THADS huyện;
-Các đương sự;
-Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thái