

Bản án số: 03/2017/KDTM-ST

Ngày: 20/11/2017

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC L - TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Đang.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Phước.**
2. Ông **Phan Văn Chiếu.**

Thư ký phiên tòa: Ông **Ngô Văn Trường** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long: Ông **Trương Quốc Tuấn** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 tháng 9 và ngày 20 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước L, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2017/TLST – KDTM ngày 15 tháng 02 năm 2017, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2017/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 8 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số: 107/2017/QĐST-KDTM ngày 11 tháng 9 năm 2017 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 08/2017/QĐST-KDTM ngày 22 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.**

Địa chỉ: đường N, phường p, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **V.L** - Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro của Ngân hàng TMCP S, chi nhánh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền số: 273/2017/GUQ-CNBL ngày 13/3/2017); Địa chỉ liên lạc: đường T, TTMM p, TP B, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn: Anh **Phan N.Đ** - sinh năm 1984, chị **Nguyễn Th.H** - sinh năm 1984; Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Lý Th.Đ** - sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Anh **Nguyễn V.H** - sinh năm 1977 và chị **Nguyễn Th.N** - sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Anh **Phan M.L** - sinh năm 1986 và chị **Võ T.K** - sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Anh **Phan T.V** và chị **Nguyễn K.P**.

Anh **Phạm V.B** và chị **Nguyễn Th.H**.

Chị **Đỗ B.T**.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Anh L và anh Đ có mặt tại phiên tòa. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày: Căn cứ hợp đồng tín dụng số: LD1508400375 ngày 25/3/2015, Ngân hàng TMCP S – Phòng giao dịch thị trấn P có cấp hạn mức tín dụng cho vợ chồng anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H vay số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Ngày 23/3/2016, Ngân hàng TMCP S – Phòng giao dịch thị trấn P có ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung số: LD1508400375- 001 nâng tổng hạn mức cấp tín dụng cho anh Đ và chị H từ số tiền 2.000.000.000 đồng lên 2.200.000.000 đồng. Quá trình nhận nợ cụ thể như sau:

- Ngày 27/7/2016, anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H nhận nợ theo giấy nhận nợ số 048, với số tiền vay là 466.000.000 đồng, dư nợ đến ngày 08/02/2017 là 142.000.000 đồng, thời điểm trả hết nợ là ngày 27/01/2017, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh vật tư nông nghiệp, mua bán lúa gạo, lãi suất được áp dụng cho 02 tháng đầu tiên là 8%/năm, kể từ tháng thứ 03 trở đi lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng S cộng với biên độ 3%/năm và được Ngân hàng S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay, lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh, nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc.

- Ngày 29/7/2016, anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H nhận nợ theo giấy nhận nợ số 049, với số tiền vay là 520.000.000 đồng, dư nợ đến ngày 08/02/2017 là 520.000.000 đồng, thời điểm trả hết nợ là ngày 29/01/2017, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh vật tư nông nghiệp, mua bán lúa gạo, lãi suất được áp dụng cho 02 tháng đầu tiên là 8%/năm, kể từ tháng thứ 03 trở đi lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng S cộng với biên độ 3%/năm và được Ngân hàng S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay, lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh, nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc.

- Ngày 01/8/2016, anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H nhận nợ theo giấy nhận nợ số 050, với số tiền vay là 527.000.000 đồng, dư nợ đến ngày 08/02/2017 là

527.000.000 đồng, thời điểm trả hết nợ là ngày 01/02/2017, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh vật tư nông nghiệp, mua bán lúa gạo, lãi suất được áp dụng cho 02 tháng đầu tiên là 8%/năm, kể từ tháng thứ 03 trở đi lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng S cộng với biên độ 3%/năm và được Ngân hàng S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay, lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh, nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc.

- Ngày 07/12/2016, anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H nhận nợ theo giấy nhận nợ số 051, với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, dư nợ đến ngày 08/02/2017 là 1.000.000.000 đồng, thời điểm trả hết nợ vào ngày 07/6/2017, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh vật tư nông nghiệp, mua bán lúa gạo, lãi suất là 12%/năm.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho hợp đồng tín dụng nêu trên anh Phan N.Đ, bà Lý Th.Đ, chị Nguyễn Th.H đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD 1508400375(A); LD 1508400375(B) cùng ngày 25/03/2015 đến ngày 23/3/2016 anh Đ, chị H và bà Đa cùng với Ngân hàng xác lập thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Các tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp gồm:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD_147225 do UBND huyện P cấp ngày 09/9/2010.

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD_147226 do UBND huyện P cấp ngày 09/9/2010.

3/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY_633373 do UBND huyện P cấp ngày 10/3/2015.

4/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY_633374 do UBND huyện P cấp ngày 10/3/2015.

5/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525127 do UBND huyện P cấp ngày 31/7/2009.

6/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525128 do UBND huyện P cấp ngày 31/7/2009.

7/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP_068172 do UBND huyện P cấp ngày 17/7/2013.

8/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM_593616 do UBND huyện P cấp ngày 06/12/2012.

9/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB_190259 do UBND huyện P cấp ngày 10/6/2010.

10/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BE_308268 do UBND huyện P cấp ngày 17/6/2011.

11/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BG_970563 do UBND huyện P cấp ngày 23/11/2011, đăng ký thay đổi ngày 16/12/2011.

12/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_524078 do UBND huyện P cấp ngày 31/7/2009, đăng ký thay đổi ngày 16/12/2011.

13/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525146 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009, đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011 và ngày 16/12/2011.

14/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525143 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009, đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011

15/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525147 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009, đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011

16/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525148 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009, đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011.

17/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525140 do UBND huyện P cấp ngày 31/7/2009, đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011.

18/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525152 do UBND huyện P cấp ngày 31/7/2009, đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011.

19/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AN_525153 do UBND huyện P cấp ngày 31/7/2009, đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng trên, anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H có trả được cho Ngân hàng số tiền lãi là 63.874.353 đồng vào ngày 29 tháng 12 năm 2016 (Trả lãi suất đến ngày 25 tháng 12 năm 2016), từ đó đến nay anh Đ và chị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H phải thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với số tiền là 2.189.000.000 đồng, lãi suất tính đến ngày 20/11/2017 là 326.563.335đ và lãi suất phát sinh từ ngày 21/11/2017 là 150% đối với mức lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ nêu trên. Trường hợp anh Đ và chị H không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp như nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn trình bày: Anh Đ và chị H thừa nhận anh Đ, chị H và bà Đa có ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp ngày 25 tháng 3 năm 2015, đồng thời thừa nhận có ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng và thỏa thuận

sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/3/2016 nêu trên với Ngân hàng như Ngân hàng trình bày. Anh Đ và chị H thừa nhận có nợ như Ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên chị H xác định chị và anh Đ đã ly hôn, tài sản chung cũng đã giao cho anh Đ quản lý nên đề nghị để một mình anh Đ trả nợ vì anh Đ đang quản lý tài sản chung của chị H và anh Đ, anh Đ cũng đồng ý một mình anh Đ trả nợ. Nếu anh Đ không thực hiện việc trả nợ, chị H đồng ý Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngày 10 tháng 4 năm 2017 anh Đ có yêu cầu phản tố đối với Ngân hàng là yêu cầu Ngân hàng trả lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh Đ. Đến ngày 01 tháng 8 năm 2017 anh Đ rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố đối với Ngân hàng. Anh Đ đồng ý nếu anh Đ không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà anh Đ, chị H và bà Đa đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:**

- Bà Đa thừa nhận có cho anh Đ và chị H mượn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần S, bà thừa nhận các chữ ký trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/3/2015 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung ngày 23/3/2016 và hồ sơ vay vốn là của bà nhưng bà không đồng ý việc Ngân hàng phát mãi tài sản của bà để thu hồi nợ khi anh Đ chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng, với lý do bà cho mượn chứ không biết quyền nghĩa vụ của mình như thế nào.

- Anh Nguyễn V.H và chị Nguyễn Th.N xác định vợ chồng anh có thuê của anh Đ diện tích 6.946,1m² đất tại thửa số 936 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P. Thời hạn thuê từng năm, giá thuê mỗi công là 2.500.000 đồng/năm, tiền thuê được trả vào cuối năm, việc thuê đất chỉ thỏa thuận miệng, không có làm hợp đồng, không có báo với địa phương. Anh H và chị N xác định khi nào Ngân hàng phát mãi tài sản này thì vợ chồng anh chị đồng ý trả lại đất và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Anh Phan M.L và chị Võ Tuyết Kiều xác định vợ chồng anh chị đang ở tạm trong ngôi nhà của bà Đa là căn nhà cất trên đất thế chấp Ngân hàng. Anh Lý và chị Kiều xác định nhà này của bà Đa nên không có ý kiến gì đối với việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*** Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Ngân hàng và anh Phan Ngân Đ thống nhất các vấn đề sau:

+ Hiện tại anh Đ và chị H còn nợ gốc tại Ngân hàng 2.189.000.000đ và lãi suất đến ngày 20 tháng 11 năm 2017 là 326.563.335đ.

+ Lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày từ ngày 21 tháng 11 năm 2017 đến khi trả xong nợ là 150% mức lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ số: 048 ngày 27/7/2016, giấy nhận nợ số 049 ngày 29/7/2016, giấy nhận nợ số: 050 ngày 01/8/2016 và giấy nhận nợ số: 051 ngày 07/12/2016.

+ Trường hợp anh Đ và chị H không thanh toán nợ gốc và lãi suất theo yêu cầu của Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp được ký tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: LD 1508400375(A) ngày 25/3/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: LD 1508400375(B) ngày 25/3/2015 và thỏa thuận sử đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD 1508400375(A)-001 ngày 23/3/2016, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: LD 1508400375(B)-001 ngày 23/3/2016 để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn Phan N.Đ xác định khoảng đầu tháng 1 hay tháng 2 dương lịch năm 2017 Ngân hàng chưa khởi kiện anh Đ ra Tòa án nhưng lại tung tin anh Đ nợ xấu tại Ngân hàng, sự việc này đã ảnh hưởng đến việc anh Đ thu hồi nợ trong dân để trả nợ cho Ngân hàng. Nên anh Đ yêu cầu Ngân hàng không tính lãi suất cho anh Đ và chị H từ ngày Ngân hàng khởi kiện cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Ngân hàng không đồng ý bớt lãi suất cho anh Đ.

- Anh Đ rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với Ngân hàng.

- Các đương sự còn lại không có nộp văn bản thể hiện có ý gì khác.

*** Ý kiến của Viện kiểm sát:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án đến khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đối với Hội đồng xét xử tính từ thời điểm bắt đầu phiên tòa cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn và anh Đ tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, các đương sự còn lại chưa chấp hành đúng quy định tại khoản 15 và 16 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Đ về việc yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín hoàn trả toàn bộ tài sản thế chấp.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Buộc anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín là 2.189.000.000 đồng tiền gốc; số tiền lãi là 326.563.335 đồng tạm tính đến ngày 20/11/2017 và trả các

khoản lãi, chi phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay.

+ Trong trường hợp anh Đ và chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD 1508400375(A) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD 1508400375(B) cùng ngày 25/03/2015; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD 1508400375(A)-001 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD 1508400375(B) -001 cùng ngày 23/3/2016, theo quy định pháp luật.

+ Khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 936 tờ bản đồ số 6 diện tích 6.946,1m² tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P thì anh Nguyễn V.H và chị Nguyễn Th.N có nghĩa vụ giao trả phần đất thuê nêu trên lại cho anh Đ (Tứ cạnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY_633374 do UBND huyện P cấp ngày 10/3/2015), để Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín phát mãi tài sản thế chấp.

+ Khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 18 và 19 tờ bản đồ số 25 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 525147, AN 525148 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011 thì anh Phan M.L và chị Võ T.K có nghĩa vụ giao trả căn nhà cho bà Lý Th.Đ để bà Đa thực hiện nghĩa vụ bảo đảm nghĩa vụ cho anh Đ và chị H.

**** Các tình tiết của vụ án:***

- Anh Phan N.Đ, chị Nguyễn Th.H và bà Lý Th.Đ có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1508400375 ngày 25 tháng 3 năm 2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD 1508400375(A) ngày 25/3/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD 1508400375(B) ngày 25/3/2015; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LD1508400375-001 ngày 23/3/2016; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD 1508400375(A)-001 ngày 23/3/2016 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1508400375(B)-001 ngày 23/3/2016.

- Tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của chị H và anh Đ đối với Ngân hàng gồm:

1/ Diện tích 1.958,8m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 90 tờ bản đồ số 26 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD147225 vào sổ số CH06747 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 09/9/2010, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2/ Diện tích 300m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 92 tờ bản đồ số 26 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD147226 vào sổ số CH06748 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 09/9/2010, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3/ Diện tích 6.946,1m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 936 tờ bản đồ số 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY633373 vào sổ số CH02492 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/3/2015, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

4/ Diện tích 3.292,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY633374 vào sổ số CH02493 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/3/2015, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

5/ Diện tích 2.492,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1419 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số NA525127 vào sổ số H02604 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

6/ Diện tích 1.554,2m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1444 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số NA525128 vào sổ số H02605 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009, đất tọa lạc tại ấp Tường 3 A, xã Vĩnh Thanh, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

7/ Diện tích 372,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 127 tờ bản đồ số 29 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP068172 vào sổ số CH01542 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 17/7/2013, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Hòa, xã Vĩnh Thanh, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

8/ Diện tích 4.663,9m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1579 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM593616 vào sổ số CH01296 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 06/12/2012, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

9/ Diện tích 2.749,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1558 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB190259 vào sổ số CH00616 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/6/2010, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

10/ Diện tích 1.296m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1791 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE308268 vào sổ số

CH471 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/7/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

11/ Diện tích 2.559,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1368 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG970563 vào sổ số CH00762 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 23/11/2011 cấp đổi ngày 16/12/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

12/ Diện tích 2.204m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1371 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN524078 vào sổ số H03038 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011 và ngày 16/12/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

13/ Diện tích 9.618m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1260 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525146 vào sổ số H02623 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011 và ngày 16/12/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

14/ Diện tích 2.833m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1130 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525143 vào sổ số H02620 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

15/ Diện tích 7.746,8m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 18 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525147 vào sổ số H02624 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

16/ Diện tích 300m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525148 vào sổ số H02625 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

17/ Diện tích 5.615,2m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1256 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525140 vào sổ số H02626 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

18/ Diện tích 3.337,9m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1722 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525152 vào sổ số H02629 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

19/ Diện tích 5.461,2m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 82 tờ bản đồ số 21 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525153 vào sổ số H02630 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

20/ Trên thửa đất số 18 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525147 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009 và cấp lại vào ngày 14/11/2011 và thửa số 19 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525148 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009 và cấp lại ngày 14/11/2011 có các tài sản sau:

- Căn nhà chính thứ nhất: Chiều ngang 5,7m + 7,7m, chiều dài 216m. Kết cấu vách xây tường, khung và cột bằng bê tông cốt thép, mái lợp tol sóng vuông, nền lát gạch bông. Nhà sau gắn liền căn nhà thứ nhất: chiều ngang 4m, chiều dài 4,8m. Kết cấu: Khung cột cây gỗ địa phương, đòn tay gỗ, vách thiết, nền trát xi măng, mái lợp tol xi măng (Chị H và anh Đ đang quản lý).

- Căn nhà chính thứ hai: Chiều ngang 7,96m, chiều dài 23,8m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lát gạch bông, mái tol sóng vuông. Căn nhà phụ gắn liền căn nhà thứ hai chiều ngang 7,96m, chiều dài 3,57m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ, nền trát xi măng, mái tol sóng vuông, xây tường cao 1,3m (Bà Đa, anh Lý và chị Kiều đang ở).

- Nhà kho: Chiều ngang 5,15m, chiều dài 21,3m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ, vách xây tường, nền trát xi măng (Chị H và anh Đ đang quản lý).

- Lò sấy lúa: Chiều ngang 06m, chiều dài 12m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, đòn tay bằng gỗ, nền trát xi măng, mái tol sóng vuông, vách xây tường cao 1,3m (Chị H và anh Đ đang quản lý).

- Tính đến ngày 20 tháng 11 năm 2017 anh Đ và chị H còn nợ gốc tại Ngân hàng 2.189.000.000đ và lãi suất là 326.563.335đ.

- Ngân hàng và anh Đ thống nhất mức lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc từ ngày 21/11/2017 đến khi trả xong nợ là 150% mức lãi suất cho vay của từng giấy nhận nợ số: 048 ngày 27/7/2016, giấy nhận nợ số 049 ngày 29/7/2016, giấy nhận nợ số: 050 ngày 01/8/2016 và giấy nhận nợ số: 051 ngày 07/12/2016.

- Anh Đ và chị H thỏa thuận một mình anh Đ trả nợ Ngân hàng, Ngân hàng không đồng ý thỏa thuận của anh Đ và chị H và yêu cầu cả anh Đ và chị H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- Anh Đ rút yêu cầu phản tố đối với Ngân hàng. Anh Đ và chị H đồng ý Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà anh Đ, chị H và bà Đa đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Bà Đa thừa nhận có cho anh Đ và chị H mượn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, bà thừa nhận các chữ ký trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/3/2015 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung ngày 23/3/2016 và hồ sơ vay vốn là của bà Đa.

- Anh Đ yêu cầu Ngân hàng bớt lãi suất từ ngày Ngân hàng khởi kiện đến ngày xét xử sơ thẩm, Ngân hàng không đồng ý yêu cầu bớt lãi suất của anh Đ.

- Anh H và chị N đang thuê diện tích 6.946,1m² đất thuộc thửa đất số 936 tờ bản đồ số 6 của anh Đ, anh H và chị N đồng ý trả lại đất cho anh Đ khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Anh Đ xác định hiện tại anh Vũ và chị Phụng, anh Bắc và chị Hương, chị Tám không còn thuê đất của anh Đ. Trừ phần đất cho anh H và chị N thuê thì phần đất nào anh Đ và chị H đứng tên quyền sử dụng thì do anh Đ quản lý, phần đất nào bà Đa đứng tên quyền sử dụng thì do bà Đa quản lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín khởi kiện yêu cầu anh Phan N.Đ và chị Nguyễn Th.H trả tiền vay kinh doanh, được Tòa án nhân dân huyện P thụ lý - giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Đại diện Ngân hàng và anh Đ có mặt, các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ mà vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự còn lại theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của Ngân hàng: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng và anh Phan Ngân Đ thống nhất là hiện tại anh Đ và chị H còn nợ gốc tại Ngân hàng 2.189.000.000đ và lãi suất đến ngày 20 tháng 11 năm 2017 là 326.563.335đ. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh được Hội đồng xét xử làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Chị H xác định chị và anh Đ đã thỏa thuận với nhau là giao toàn bộ tài sản chung và nợ chung cho anh Đ, nên anh Đ có nghĩa vụ tự trả nợ cho Ngân hàng, nếu anh Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, cho Ngân hàng thì chị H đồng ý để Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng, anh Đ đồng ý một mình anh có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Thỏa thuận này của anh Đ và chị H không được Ngân hàng đồng ý, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận sự thỏa thuận này của anh Đ và chị H. Hiện tại anh Đ và chị H đã ly hôn, nên Hội đồng xét xử buộc anh Phan Ngân Đ và chị Nguyễn Thị H mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.094.500.000đ và lãi suất đến ngày 20/11/2017 là 163.281.667đ, kể từ ngày 21/11/2017 anh Đ và chị H còn phải chịu lãi suất nợ quá hạn trên số tiền nợ gốc đến khi trả xong nợ với mức lãi suất là 150% lãi suất cho vay tại các giấy nhận nợ mà anh Đ và chị H đã ký kết với Ngân hàng (Giấy nhận nợ số 048, 049, 050 và 051).

[5] Tại phiên tòa anh Đ xác định trước khi khởi khoảng đầu tháng 1 hay

tháng 2 dương lịch năm 2017 cán bộ Ngân hàng tung tin với trưởng ấp Tường III A, xã Vĩnh Thanh là anh Đ nợ xấu tại Ngân hàng, từ sự việc này mà làm khó khăn trong việc thu hồi nợ của anh đối với các hộ dân còn nợ anh Đ, kéo theo anh Đ không có khả năng trả nợ Ngân hàng. Do đó anh Đ yêu cầu Ngân hàng bớt lãi suất cho anh Đ từ ngày Ngân hàng khởi kiện cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác định Ngân hàng không đồng ý bớt lãi suất của anh Đ, không thừa nhận Ngân hàng có tung tin mà là Ngân hàng có làm đơn xin xác nhận gửi đến Trưởng ấp xác nhận địa chỉ của anh Đ, chị H và bà Đa để làm thủ tục khởi kiện tại Tòa án. Hội đồng xét thấy yêu cầu bớt lãi suất của anh Đ không được Ngân hàng chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bớt lãi suất của anh Đ.

[6] Xét ý kiến trình bày của bà Lý Thị Đa: Bà Đa thừa nhận có cho anh Đ và chị H mượn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, bà thừa nhận các chữ ký trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/3/2015 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung ngày 23/3/2016 và hồ sơ vay vốn là của bà nhưng bà không đồng ý việc Ngân hàng phát mãi tài sản của bà để thu hồi nợ khi anh Đ chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng, với lý do bà cho mượn chứ không biết quyền nghĩa vụ của mình như thế nào, trình bày này của bà Đa là không có căn cứ chấp nhận. Vì hợp đồng thế chấp số LD 1508400375(B) ngày 25/03/2015 được xác lập giữa bà Đa là bên thế chấp và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín được chứng thực hợp pháp tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thanh, nội dung hợp đồng có ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD 1508400375(B)-001 ngày 23/3/2016 cũng được xác lập trên cơ sở tự thỏa thuận và hợp pháp. Do đó, trường hợp anh Đ chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu bán phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số LD 1508400375(B) ký ngày 25/03/2015 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1508400375(B)-001 ngày 23/3/2016.

[7] Đối với hợp đồng cho thuê đất của anh H và chị N: Anh Nguyễn V.H và chị Nguyễn Th.N xác định vợ chồng anh có thuê của anh Đ tại thửa số 936 tờ bản đồ số 6 với diện tích 6.946,1m², đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P. Thời hạn thuê từng năm, giá thuê mỗi công là 2.500.000 đồng/năm, tiền thuê được trả vào cuối năm, việc thuê đất chỉ thỏa thuận miệng, không có làm hợp đồng, không có báo với địa phương. Anh H và chị N xác định khi nào Ngân hàng phát mãi tài sản này thì vợ chồng anh chị đồng ý trả lại đất và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngân

hàng xác định việc anh Đ cho anh H và chị N thuê đất Ngân hàng không biết, nên không đồng ý với việc cho thuê đất này, đồng thời Ngân hàng cũng không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng cho thuê đất giữa anh H, chị N với anh Đ; anh Đ cũng không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng cho thuê đất giữa anh Đ với vợ chồng anh H và chị N, do không có đương sự yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng cho thuê đất và hậu quả của hợp đồng cho thuê đất, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết đối với hợp đồng cho thuê đất giữa anh Đ với anh H và chị N. Tuy nhiên, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và đảm bảo cho việc thi hành án đối với tài sản thế chấp, nên Hội đồng xét xử buộc anh Nguyễn V.H và chị Nguyễn Th.N có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Đ toàn bộ thửa đất số 936 tờ bản đồ số 6 với diện tích là 6.946,1m², tứ cạnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY- 633373 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/3/2015, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, để Ngân hàng Thương mại Cổ phần S yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Đối với tiền thuê đất khi nào có đương sự tranh chấp và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, sẽ được thụ lý và giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Đối với căn nhà của bà Lý Th.Đ được xây dựng trên thửa đất số 18 và 19 tờ bản đồ số 25 hiện tại có bà Lý Th.Đ, anh Phan M.L và chị V T.K đang ở. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp có căn nhà nêu trên thì buộc chị K và anh L có nghĩa vụ giao căn nhà trên cho bà Đa để bà Đa thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản với Ngân hàng.

[9] Tại phiên tòa ngày 22/9/2017 anh Đ xác định anh có cho anh Phan T.V và chị Nguyễn K.P, anh Phạm V.B và chị Nguyễn Th.H, chị Đỗ B.T thuê đất mà anh đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, nhưng không xác định được là anh cho mỗi người thuê diện tích bao nhiêu và thuộc thửa đất nào. Nay anh Đ xác định anh Phan T.V và chị Nguyễn K.P, anh Phạm V.B và chị Nguyễn Th.H, chị Đỗ B.T đã trả đất thuê lại cho anh Đ và anh Đ đang quản lý đất này, nên việc giải quyết vụ án này không có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phan T.V và chị Nguyễn K.P, anh Phạm V.B và chị Nguyễn Th.H, chị Đỗ B.T.

[10] Do anh Đ rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với Ngân hàng, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Phan Ngân Đ.

[11] Các đương sự còn lại trong vụ án không có yêu cầu nào khác, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[12] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án là đúng, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[13] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc anh Phan Ngân Đ và chị Nguyễn Thị

H mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền nợ gốc là 1.094.500.000đ và lãi suất đến ngày 20/11/2017 là 163.281.667đ, kể từ ngày 21/11/2017 anh Đ và chị H còn phải chịu lãi suất nợ quá hạn trên số tiền nợ gốc với mức lãi suất là 150% lãi suất cho vay thể hiện tại từng giấy nhận nợ mà anh Đ và chị H đã ký kết với Ngân hàng như: Giấy nhận nợ số: 048 ngày 27/7/2016, giấy nhận nợ số 049 ngày 29/7/2016, giấy nhận nợ số: 050 ngày 01/8/2016 và giấy nhận nợ số: 051 ngày 07/12/2016 đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng. Trường hợp anh Đ và chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp được ký tại Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: LD 1508400375(A) ngày 25/3/2015; Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: LD 1508400375(B) ngày 25/3/2015 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD 1508400375(A)-001 ngày 23/3/2016, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: LD 1508400375(B)-001 ngày 23/3/2016 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[14] Về án phí và chi phí tố tụng trong vụ án: Ngân hàng không phải chịu án phí và chi phí tố tụng, buộc anh Phan Ngân Đ và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và chi phí tố tụng, các đương sự còn lại không phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

[15] Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị Bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 30, 35, 39, 92, 147, 217, 227, 228, 244, 246, 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 473 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Áp dụng Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Điều 11 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng số: 1627 năm 2001 của Ngân hàng Nhà nước.

- Áp dụng 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.

- Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Buộc anh Phan Ngân Đ và chị Nguyễn Thị H mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền nợ gốc là 1.094.500.000đ và lãi suất đến ngày 20/11/2017 là 163.281.667đ, kể từ ngày 21/11/2017 anh Đ và chị H còn phải chịu lãi suất nợ quá hạn trên số tiền nợ gốc đến khi trả xong nợ Ngân hàng với mức lãi suất là 150% lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ, lãi suất thể hiện tại từng giấy nhận nợ mà anh Đ và chị H đã ký kết với Ngân hàng, cụ thể:

- Giấy nhận nợ số: 048 ngày 27/7/2016, nợ gốc 142.000.000 đồng, lãi suất được áp dụng cho 02 tháng đầu tiên là 8%/năm, kể từ tháng thứ 03 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng S cộng với biên độ 3%/năm và được Ngân hàng S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay, lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh, nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc.

- Giấy nhận nợ số: 049 ngày 29/7/2016, nợ gốc là 520.000.000 đồng, lãi suất được áp dụng cho 02 tháng đầu tiên là 8%/năm, kể từ tháng thứ 03 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng S cộng với biên độ 3%/năm và được Ngân hàng S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay, lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh, nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc.

- Giấy nhận nợ số: 050 ngày 01/8/2016, nợ gốc là 527.000.000 đồng. Thời điểm trả hết nợ vào ngày 01/02/2017, lãi suất được áp dụng cho 02 tháng đầu tiên là 8%/năm, kể từ tháng thứ 03 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng S cộng với biên độ 3%/năm và được Ngân hàng S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay, lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh, nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc.

- Giấy nhận nợ số: 051 ngày 07/12/2016, nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi suất là 12%/năm.

2. Trường hợp anh Đ và chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp được ký tại Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: LD 1508400375(A) ngày 25/3/2015; Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: LD 1508400375(B) ngày 25/3/2015 và thỏa thuận sử đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số LD 1508400375(A)-001 ngày 23/3/2016, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn

liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: LD 1508400375(B)-001 ngày 23/3/2016 để thu hồi nợ cho Ngân hàng, đối với các tài sản sau:

2.1/ Diện tích 1.958,8m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 90 tờ bản đồ số 26 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD147225 vào sổ số CH06747 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 09/9/2010, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.2/ Diện tích 300m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 92 tờ bản đồ số 26 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD147226 vào sổ số CH06748 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 09/9/2010, đất tọa lạc tại ấp , xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.3/ Diện tích 6.946,1m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 936 tờ bản đồ số 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY633373 vào sổ số CH02492 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/3/2015, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.4/ Diện tích 3.292,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY633374 vào sổ số CH02493 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/3/2015, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.5/ Diện tích 2.492,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1419 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số NA525127 vào sổ số H02604 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.6/ Diện tích 1.554,2m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1444 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số NA525128 vào sổ số H02605 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.7/ Diện tích 372,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 127 tờ bản đồ số 29 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP068172 vào sổ số CH01542 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 17/7/2013, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.8/ Diện tích 4.663,9m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1579 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM593616 vào sổ số CH01296 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 06/12/2012, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.9/ Diện tích 2.749,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1558 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB190259 vào sổ số

CH00616 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/6/2010, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.10/ Diện tích 1.296m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1791 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE308268 vào sổ số CH471 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/7/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.11/ Diện tích 2.559,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1368 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG970563 vào sổ số CH00762 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 23/11/2011 cấp đổi ngày 16/12/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.12/ Diện tích 2.204m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1371 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN524078 vào sổ số H03038 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011 và ngày 16/12/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.13/ Diện tích 9.618m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1260 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525146 vào sổ số H02623 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011 và ngày 16/12/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.14/ Diện tích 2.833m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1130 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525143 vào sổ số H02620 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.15/ Diện tích 7.746,8m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 18 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525147 vào sổ số H02624 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.16/ Diện tích 300m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525148 vào sổ số H02625 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/6/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.17/ Diện tích 5.615,2m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1256 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525140 vào sổ số H02626 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.18/ Diện tích 3.337,9m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1722 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525152 vào sổ số H02629 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.19/ Diện tích 5.461,2m² đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 82 tờ bản đồ số 21 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525153 vào sổ số H02630 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/7/2009 đăng ký thay đổi ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.20/ Tài sản gắn liền trên thửa đất số 18 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525147 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009 và cấp lại vào ngày 14/11/2011 và thửa đất số 19 tờ bản đồ số 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN525148 do UBND huyện P cấp ngày 30/6/2009 và cấp lại ngày 14/11/2011 gồm:

- Căn nhà chính thứ nhất: Chiều ngang 5,7m + 7,7m, chiều dài 216m. Kết cấu vách xây tường, khung và cột bằng bê tông cốt thép, mái lợp tol sóng vuông, nền lát gạch bông. Nhà sau gắn liền căn nhà thứ nhất: chiều ngang 4m, chiều dài 4,8m. Kết cấu: Khung cột cây gỗ địa phương, đòn tay gỗ, vách thiết, nền trát xi măng, mái lợp tol xi măng (Chị H và anh Đ đang quản lý).

- Căn nhà chính thứ hai: Chiều ngang 7,96m, chiều dài 23,8m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lát gạch bông, mái tol sóng vuông. Căn nhà phụ gắn liền căn nhà chính thứ hai chiều ngang 7,96m, chiều dài 3,57m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ, nền trát xi măng, mái tol sóng vuông, xây tường cao 1,3m (Bà Đa, anh L và chị K đang ở).

- Nhà kho: Chiều ngang 5,15m, chiều dài 21,3m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ, vách xây tường, nền trát xi măng (Chị H và anh Đ đang quản lý).

- Lò sấy lúa: Chiều ngang 06m, chiều dài 12m. Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, đòn tay bằng gỗ, nền trát xi măng, mái tol sóng vuông, vách xây tường cao 1,3m (Chị H và anh Đ đang quản lý).

3. Khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi các tài sản mà anh Đ, chị H và bà Đa đã thế chấp và các công trình trên tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, thì anh Phan M.L và chị Võ T.K có nghĩa vụ giao trả căn nhà chính thứ hai và căn nhà phụ gắn liền căn nhà chính thứ hai cho bà Lý Th.Đ để bà Lý Th.D thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản với Ngân hàng.

4. Buộc anh Nguyễn V.H và chị Nguyễn Th.N có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Phan N.Đ toàn bộ thửa đất số 936 tờ bản đồ số 6 với diện tích 6.946,1m², từ cạnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY- 633373 do UBND huyện P cấp ngày 10/3/2015, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện P, để anh Đ và chị H thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản bảo đảm với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Phan N.Đ đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

6. Về án phí: Buộc anh Đ và chị H mỗi người phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ là 49.733.000đ. Anh Đ đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003044 ngày 13/4/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, chuyển thu án phí 300.000đ, anh Đ phải nộp số tiền án phí còn lại là 49.433.000đ.

- Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.207.000đ tại biên lai thu số 0002955 ngày 15/02/2017.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Phan Ngân Đ và chị Nguyễn Thị H phải chịu, Ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng đã nộp số tiền 5.200.000đ, đã chi xem xét thẩm định và phô tô hồ sơ địa chính số tiền 2.200.000đ, Ngân hàng được nhận lại số tiền 3.000.000đ. Buộc anh Đ và chị H mỗi người nộp chi phí tố tụng là 1.100.000đ để trả cho Ngân hàng, Ngân hàng được nhận lại số tiền 2.200.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự khi anh Đ và chị H nộp, Ngân hàng được nhận lại 3.000.000đ còn lại tại Tòa án huyện Phước L.

“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, 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”.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tròn, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án. Viện kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị Bản án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận

- VKSND huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Đang