

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 08/2018/KDTM-ST
Ngày: 25-9-2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Tuyền

Các Hội Thẩm nhân dân:

Ông Trần Quang Trí

Ông Huỳnh Hoài Nam

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Chí Thức là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thúy Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2018/TLST-KDTM ngày 15 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165a/2018/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng T.

Địa chỉ: Số C đường P, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thạch Quốc B, sinh năm: 1987 (**có mặt**). Trú tại số B đường T, khóm B, phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền số 01/SGBST – 2018 ngày 31/01/2018 của Giám đốc Ngân hàng T).

- Bị đơn: 1. Ông Đoàn Minh V, sinh năm: 1980 (**vắng mặt**).

2. Bà Cao Tuyết X, sinh năm: 1983 (**vắng mặt**).

Cùng địa chỉ: Số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bàn Tấn A, sinh năm: 1989 (**vắng mặt**).

Địa chỉ: Số N đường T, ấp H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Lê Như T, sinh năm: 1989 (**vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt**).

Địa chỉ: Đường T, ấp H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện

nay: Số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Lưu Kim M, sinh năm: 1989 (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số M ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/01/2018 của nguyên đơn Ngân hàng T, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thạch Quốc B trình bày:

Vào ngày 31/12/2016 ông Đoàn Minh V và bà Cao Tuyết X có ký hợp đồng tín dụng số 808/2016/HĐTDDA-CN với Ngân hàng T (sau đây viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), với lãi suất cho vay là 12,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; mục đích vay để đầu tư nâng cấp cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống. Thời hạn vay là 60 tháng. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông V, bà X nhận đủ số tiền vay cụ thể như sau:

+ Theo giấy nhận nợ số 01 ngày 03/01/2017 thì ông V, bà X đã nhận đủ số tiền vay là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), lãi suất cho vay là 12,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, đến ngày 15/01/2017 áp dụng lãi suất 11%/năm, thời hạn vay từ ngày 03/01/2017 đến 31/12/2021, theo kế hoạch trả nợ, trả nợ lãi từ ngày 25 đến ngày cuối tháng hàng tháng; trả nợ gốc chia làm 05 kỳ:

Kỳ 1: Từ ngày 03/01/2017 đến ngày 26/12/2017 thanh toán số tiền 60.000.000 đồng.

Kỳ 2: Từ ngày 27/12/2017 đến ngày 26/12/2018 thanh toán số tiền 60.000.000 đồng.

Kỳ 3: Từ ngày 27/12/2018 đến ngày 26/12/2019 thanh toán số tiền 60.000.000 đồng.

Kỳ 4: Từ ngày 27/12/2019 đến ngày 26/12/2020 thanh toán số tiền 60.000.000 đồng.

Kỳ 5: Từ ngày 27/12/2020 đến ngày 31/12/2021 thanh toán số tiền 60.000.000 đồng.

Khi thanh toán hết nợ gốc phải thanh toán hết nợ lãi.

Sau khi vay thì ông V, bà X không thực hiện trả nợ gốc và lãi như cam kết cụ thể, từ ngày 03/01/2017 đến ngày 26/12/2017 ông V, bà X chỉ trả cho Ngân hàng số tiền lãi là 13.258.333 đồng, còn nợ lại số tiền lãi là 24.658.334 đồng, chưa trả vốn gốc. Tính đến ngày 25/9/2018 ông V, bà X còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là: 300.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là: 19.708.334 đồng; lãi quá hạn là 37.537.500 đồng. Tổng cộng: 357.245.834 đồng.

+ Theo giấy nhận nợ số 02 ngày 03/01/2017 thì ông V, bà X đã nhận đủ số tiền vay là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), lãi suất cho vay là 12,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, đến ngày 15/01/2017 áp dụng lãi suất 11%/năm, thời hạn vay từ ngày 03/01/2017 đến 31/12/2021, theo kế hoạch trả nợ, trả nợ lãi từ ngày 25 đến ngày cuối tháng hàng tháng; trả nợ gốc chia làm 05 kỳ:

Kỳ 1: Từ ngày 03/01/2017 đến ngày 26/12/2017 thanh toán số tiền 80.000.000 đồng.

Kỳ 2: Từ ngày 27/12/2017 đến ngày 26/12/2018 thanh toán số tiền 80.000.000 đồng.

Kỳ 3: Từ ngày 27/12/2018 đến ngày 26/12/2019 thanh toán số tiền 80.000.000 đồng.

Kỳ 4: Từ ngày 27/12/2019 đến ngày 26/12/2020 thanh toán số tiền 80.000.000 đồng.

Kỳ 5: Từ ngày 27/12/2020 đến ngày 31/12/2021 thanh toán số tiền 80.000.000 đồng.

Khi thanh toán hết nợ gốc phải thanh toán hết nợ lãi.

Sau khi vay thì ông V, bà X không thực hiện trả nợ gốc và lãi như cam kết cụ thể, từ ngày 03/01/2017 đến ngày 26/12/2017 ông V, bà X chỉ trả cho Ngân hàng số tiền lãi là 17.862.253 đồng, còn nợ lại số tiền lãi là 32.693.303 đồng, chưa trả vốn gốc. Tính đến ngày 25/9/2018 ông V, bà X còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là: 400.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là: 26.093.303 đồng, lãi quá hạn là: 50.050.000 đồng. Tổng cộng: 476.143.303 đồng.

Kể từ ngày 26/12/2017 đến nay ông V, bà X không thanh toán thêm bất cứ khoản nào tiền cho Ngân hàng. Tính đến ngày 25/9/2018 ông V, bà X còn nợ Ngân hàng số tiền của hai giấy nhận nợ trên là: 833.389.137 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng; nợ lãi là 133.389.137 đồng (lãi trong hạn là: 45.801.637 đồng; lãi quá hạn là: 87.587.500 đồng).

Để đảm bảo việc trả nợ ông V, bà X đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất diện tích 150,1m², thửa đất số 282, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 667071, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H2743 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/5/2008 cho ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/HĐTC-2016 ngày 31/12/2016.

Do ông V, bà X vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi theo lịch trả nợ nêu trên. Nay Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Đoàn Minh V và bà Cao Tuyết X có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là: 833.389.137 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng; nợ lãi là 133.389.137 đồng (lãi trong hạn là: 45.801.637 đồng; lãi quá hạn là: 87.587.500 đồng) và lãi phát sinh đến khi trả hết nợ gốc.

Trường hợp ông V, bà X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 150,1m², thửa đất số 282, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 667071, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H2743 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/5/2008 cho ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/HĐTC-2016 ngày 31/12/2016 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với việc ông V, bà X cho ông Bàn Tấn A thuê lại căn nhà gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cho Ngân hàng tại Số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng, thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Nguyên đơn không biết việc ông V, bà X cho ông A thuê căn nhà nêu trên, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng thuê nhà giữa ông V, bà X trong cùng vụ án này, nhưng đến giai đoạn Thi hành án yêu cầu ông Bàn Tấn A và hai người đang sinh sống trong nhà là ông Lê Như T, bà Lưu Kim M có trách nhiệm bàn giao căn nhà nêu trên để thi hành án.

- Bị đơn ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng không có văn trả lời và đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến gì.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Như T trình bày:

Lý do ông đang ở trong căn nhà số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng là do ông và bạn ông tên Bàn Tấn A có thỏa thuận với nhau để thuê nhà nhưng chỉ có ông A là người trực tiếp ký hợp đồng thuê căn nhà này với ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X, hợp đồng không có công chứng, chứng thực, thời hạn thuê là 01 năm bắt đầu từ tháng 09 năm 2017 đến tháng 09 năm 2018 là hết hạn hợp đồng, giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng, ông A đã đặt tiền cọc cho ông V, bà X số tiền 10.000.000 đồng. Nếu ông V, bà X không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng và tài sản thế chấp là căn nhà và đất gắn liền tại số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng bị phát mãi thì ông đồng ý giao trả lại căn nhà nêu trên để thi hành án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Kim M trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Như T, bà và ông T không có ký hợp đồng thuê nhà với ông V, bà X. Nếu ông V, bà X không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng và tài sản thế chấp là căn nhà và đất gắn liền số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng bị phát mãi thì bà đồng ý giao trả lại căn nhà nêu trên để thi hành án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bàn Tấn A đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án bổ sung và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến gì.

- Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng trình bày ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68; 70; 71; 72; 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Riêng bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ, tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bàn Tấn A, bà Lưu Kim M, ông Lê Như T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông V, bà X, ông A vắng mặt không có lý do, ông T, bà M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T yêu cầu ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X hoàn trả số tiền vốn, lãi vay tổng số tiền là: 833.389.137 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng; nợ lãi 133.389.137 đồng (lãi trong hạn là: **45.801.637 đồng**; lãi quá hạn là: 87.587.500 đồng) và tiền lãi phát sinh đến khi trả tất nợ gốc. Theo đó Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án bản sao có chứng thực sao đúng với bản chính các hợp đồng tín dụng số 808/2016/HĐTDDA-CN ngày 31/12/2016; giấy nhận nợ số 01 và số 02 cùng ngày 03/01/2017; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/HĐTC-2016 ngày 31/12/2016, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2017 đã ký giữa Ngân hàng T với bên vay là ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X. Xét thấy, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án số 27/TB-TLVA ngày 15/3/2018 và thông

báo thụ lý vụ án bổ sung số 03/TB-TLVA ngày 08/5/2018 nhưng ông V, bà X không có ý kiến phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử công nhận trên thực tế giữa Ngân hàng và ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X có giao kết hợp đồng tín dụng số 808/2016/HĐTDDA-CN ngày 31/12/2016; giấy nhận nợ số 01 và số 02 cùng ngày 03/01/2017, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/HĐTC-2016 ngày 31/12/2016, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2017.

[3] Theo hợp đồng tín dụng số 808/2016/HĐTDDA-CN ngày 31/12/2016; giấy nhận nợ số 01 và số 02 cùng ngày 03/01/2017 ông V, bà X có vay của Ngân hàng số tiền là vốn là 700.000.000 đồng, với lãi suất 12,5%/năm, điều chỉnh lãi suất cho vay thành 11%/năm kể từ ngày 15/01/2017, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, mục đích vay để đầu tư nâng cấp cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống, thời hạn vay là 60 tháng (ngày 03/01/2017 đến ngày 31/12/2021) theo kế hoạch trả nợ thì nợ lãi trả từ ngày 25 đến ngày cuối tháng hàng tháng; trả nợ gốc chia làm 05 kỳ, kỳ thanh toán nợ gốc đầu tiên là ngày 26/12/2017. Các bên tiến hành giao kết hợp đồng trên nguyên tắc tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tại thời điểm xác lập phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng tín dụng các giấy nhận nợ trên có giá trị pháp lý và buộc các bên phải thực hiện theo đúng hợp đồng và giấy nhận nợ. Nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông V, bà X đã không thực hiện việc trả tiền vốn và lãi vay theo đúng thỏa thuận, cụ thể sau khi vay ông V, bà X vi phạm không trả nợ gốc theo lịch trả nợ và vi phạm thời gian trả nợ lãi. Từ ngày 03/01/2017 đến ngày 26/12/2017 số tiền lãi phải trả cho Ngân hàng là 76.922.223 đồng nhưng ông V, bà X chỉ trả lãi được tổng số tiền của hai giấy nhận nợ 01 và 02 là 31.120.586 đồng, còn nợ lại tiền lãi là 45.801.637 đồng, từ ngày 26/12/2017 đến nay thì ngưng không trả vốn, lãi cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông V, bà X phải trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay 700.000.000 đồng. Xét thấy, ông V, bà X đã nhận tiền vay của Ngân hàng số tiền là 700.000.000 đồng nhưng đến nay ông V, bà X không trả cho Ngân hàng số tiền vốn nào. Tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*”. Như vậy, ông V, bà X đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền vốn theo thỏa thuận nên đã vi phạm vào điểm 9.2.3 khoản 9.2 Điều 9 của hợp đồng tín dụng và mục số 3 của giấy nhận nợ số 01 ngày 03/01/2017; mục số 7 của giấy nhận nợ số 02 ngày 03/01/2017 mà hai bên đã ký kết nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu ông V, bà X phải hoàn trả số tiền vốn còn nợ là 700.000.000 đồng là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về lãi suất: Ngân hàng yêu cầu ông V, bà X có trách nhiệm thanh toán số tiền 133.389.137 đồng, với lãi suất 12,5%/năm, thời gian tính lãi từ ngày 03/01/2017 đến ngày 15/01/2017; từ ngày 16/01/2017 đến ngày 25/9/2018 tính lãi suất 11%/năm; lãi quá hạn 16,5%/năm. Xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 “*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” và Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định: “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”; Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 quy định “1. Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. 2. Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng”. Xét hợp đồng tín dụng số 808/2016/HĐTDDA-CN ngày 31/12/2016; giấy nhận nợ số 01 và số 02 cùng ngày 03/01/2017 Ngân hàng và ông V, bà X thỏa thuận lãi suất là 12,5%/năm, điều chỉnh lãi suất cho vay thành 11%/năm kể từ ngày 15/01/2017 là phù hợp với quy định của pháp luật nêu trên. Do đó yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền vốn và tiền lãi vay mà ông V, bà X phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng là 833.389.137 đồng, trong đó tiền vốn gốc là 700.000.000 đồng; tiền lãi là 133.389.137 đồng (lãi trong hạn là: 45.801.637 đồng; lãi quá hạn là: 87.587.500 đồng).

[5] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Xét thấy, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông V, bà X đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/HĐTC-2016 ngày 31/12/2016 với Ngân hàng để thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 150,1m², thửa đất số 282, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 667071, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H2743 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/5/2008 cho ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X. Xét thấy, hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật và việc thế chấp có đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Riêng đối với căn nhà gắn liền trên đất có diện tích là 92,66m², mặc dù các bên không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nhưng tại tòa ông B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (là bên nhận thế chấp) xác định, khi ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên thì trên đất đã có căn nhà gắn liền như hiện trạng được thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/04/2018 của Tòa án, căn nhà này là của ông V, bà X, nhưng do ông V, bà X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp không có đăng ký thế chấp đối với căn nhà. Đồng thời, tại khoản 6.1, Điều 6 của Hợp đồng thế chấp này các bên có thỏa thuận “Khi xử lý tài sản thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng được coi là tài sản thế chấp và cũng phải được xử lý để thu hồi nợ”. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 318 của Bộ luật dân sự năm 2015

“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015 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”.* Nay Ngân hàng yêu cầu, trong trường hợp ông V, bà X không có khả năng thanh toán nợ vay thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ. Xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa về việc yêu cầu các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bàn Tấn A, ông Lê Như T, bà Lưu Kim M có trách nhiệm giao lại căn nhà tọa lạc tại Số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng để phát mãi khi ông V, bà X không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng. Xét thấy, căn cứ vào lời trình bày của ông T tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2018, ông T cho rằng giữa bà X, ông V và ông A có ký kết hợp đồng thuê căn nhà số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng vào tháng 09/2017 thời hạn thuê là 01 năm, giá thuê mỗi tháng là 2.500.000 đồng, ông A đã giao tiền cọc cho ông V, bà X 10.000.000 đồng. Tòa án đã đưa ông A, bà M, ông T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng ông A không có ý kiến gì về việc yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng thuê nhà giữa ông và ông V, bà X trong vụ án này. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2018 của Tòa án và tại phiên tòa ông Thạch Quốc B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng thuê nhà giữa ông Bàn Tấn A và ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X trong vụ án này. Riêng ông T, bà M thì đồng ý khi nào cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là căn nhà và quyền sử dụng đất gắn liền tại số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng thì ông và bà có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Xét thấy, do việc ông A, ông T, bà M vào ở trong căn nhà số H đường P là sau thời điểm ông V, bà X ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, mặc dù các bên đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng thuê nhà này, nhưng để giải quyết dứt điểm vụ án và đảm bảo thi hành án nên cần xem xét buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bàn Tấn A, ông Lê Như T, bà Lưu Kim M có trách nhiệm bàn giao căn nhà và đất gắn liền tại số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng để thi hành án và xem xét cho ông A, ông T, bà M được quyền lưu cư trong nhà này trong thời hạn 03 tháng để tìm chỗ ở mới. Nếu sau này ông Bàn Tấn A, ông Lê Như T, bà Lưu Kim M có tranh chấp gì về hợp đồng thuê nhà với ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng T không phải chịu án phí. Bị đơn ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X phải chịu án phí số tiền 37.001.674 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

[8] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 950.000 đồng bị đơn ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Số tiền này nguyên đơn Ngân hàng T đã tạm ứng trước, do đó bị đơn ông V, bà X có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Khoản 1 Điều 30, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 95, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 318; 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T.

2. Buộc ông Đoàn Minh V và bà Cao Tuyết X có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T tổng số tiền vốn và lãi vay là số tiền 833.389.137 đồng (tám trăm ba mươi ba triệu, ba trăm tám mươi chín ngàn, một trăm ba mươi bảy đồng), trong đó vốn gốc là 700.000.000 đồng; tiền lãi là 133.389.137 đồng (lãi trong hạn là: 45.801.637 đồng; lãi quá hạn là: 87.587.500 đồng).

Kể từ ngày 26/9/2018 ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X 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 tín dụng 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 thì lãi suất mà ông V, bà X phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng T cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng T.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là phần đất diện tích 150,1m², thửa đất số 282, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 667071, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H2743 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 04/5/2008 cho ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X và tài sản khác gắn liền trên đất tọa lạc tại số H đường P, khóm

B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/HĐTC-2016 ngày 31/12/2016 đã ký kết giữa Ngân hàng T và ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X. Buộc ông Bàn Tấn A, ông Lê Như T, bà Lưu Kim M có trách nhiệm bàn giao lại căn nhà tọa lạc tại số H đường P, khóm B, phường T, thành phố P, tỉnh Sóc Trăng để thi hành án. Ông Bàn Tấn A, ông Lê Như T, bà Lưu Kim M được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới. Trong thời gian lưu cư ông A, ông T, bà M không được thay đổi hiện trạng nhà để đảm bảo cho việc thi hành án.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X phải chịu án phí số tiền 37.001.674 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng T không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.147.000 đồng theo biên lai thu số 0000235 ngày 28/02/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 950.000 đồng bị đơn ông Đoàn Minh V, bà Cao Tuyết X phải chịu. Số tiền này nguyên đơn Ngân hàng T đã tạm ứng trước, do đó bị đơn ông V, bà X có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng T.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND – TP P;
- Thi hành án DS – TP P;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Bích Tuyền

