

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 17/2020/DS-ST
Ngày: 07/5/2020
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;
2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tùng, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 29 tháng 4 và 07 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 342/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2020/QĐST-DS ngày 03/4/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần B; trụ sở: Tòa nhà HM Town 412 N, PH N, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Xuân S và ông Chìa Quốc T; cùng địa chỉ: Tòa nhà HM Town 412 N, PH N, Quận B, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2020). Ông S có yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông T có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lưu Đức H, sinh năm 1980; tH trú: Phố C, xã K, huyện P, tỉnh T; tạm trú: 19/20A, khu phố B, pH A, thành phố D, tỉnh B; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1981; tH trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh T; tạm trú: 19/20A, khu phố B, pH A, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Bà Bun Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: 3/13, khu phố T, pH D, thành phố D, tỉnh B; vắng mặt.

2. Bà Trang Thị P, sinh năm 1931; địa chỉ: 3/13, khu phố T, pH D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Bin Thị B, sinh năm 1956; địa chỉ: 3/13, khu phố T, pH D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Bun Thị B, sinh năm 1958; địa chỉ: 3/13, khu phố T, pH D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Bu Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: 8/13, khu phố T, pH D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1957; địa chỉ: 99/55A T, khu phố Đ, pH T, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Giang Quân H, sinh năm 1953; địa chỉ: 383 T, khu phố B, pH D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1963; địa chỉ: 143/A, tổ 1, khu 7, khu phố B, pH B, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI D VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 21/8/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Chìa Quốc T trình bày:*

Ngày 13/7/2017, Ngân hàng Thương mại cổ phần B (gọi tắt là Ngân hàng) – Chi nhánh Sài Gòn – PGD Hậu Giang có thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số 0621/00317/TDTL-CN với ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D, nội D hợp đồng thể hiện: Ngân hàng cho ông H và bà D vay tổng số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 96 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu, mục đích vay để mua nhà, lãi suất cho vay trong hạn theo từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ bị quá hạn, lãi suất chậm trả của tiền lãi trong hạn là 10%/năm.

Ngày 26/6/2018, Ngân hàng tiếp tục thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số 0576/01918/TDTL-CN với ông H và bà D, nội D hợp đồng thể hiện: Ngân hàng cho ông H và bà D vay tổng số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu, mục đích vay để sửa chữa nhà, lãi suất cho vay trong hạn theo từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ bị quá hạn, lãi suất chậm trả của tiền lãi trong hạn là 10%/năm.

Các khoản vay trên được bảo đảm bằng bất động sản theo các hợp đồng thế chấp cụ thể:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0621/00317/01A.HĐTCQSĐĐ ngày 19/7/2017 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 14AB.1 tại khu phố Thắng Lợi 1, pH Dĩ An, thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BT 789414, sổ vào sổ cấp GCN: CH 08658 do Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An cấp ngày 22/5/2014, cập nhật biến động cho bà Trần Thị D ngày 27/5/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/0621/01918/08.TTSDBS ngày 27/6/2018.

Thực hiện theo hợp đồng đã ký, Ngân hàng đã giải ngân cho ông H và bà D tổng số tiền vay 1.950.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ số 01/0621/00317/TDTL-CN ngày 21/7/2017, số 01/0576/01918/TDTL-CN ngày 28/6/2018 và số 02/0576/01918/TDTL-CN ngày 09/7/2018. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi được qui định trong các hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D trả số tiền nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng trên tính đến ngày 03/4/2020 với tổng số tiền 1.875.018.665 đồng trong đó: Nợ gốc: 1.687.000.000 đồng; lãi trong hạn 173.133.693 đồng; lãi quá hạn 7.459.120 đồng; lãi suất chậm trả của tiền lãi 7.425.852 đồng và tiền lãi phát sinh đến khi ông H và bà D thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngân hàng xác định toàn bộ số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng chỉ cho ông H và bà D vay, không liên quan đến người nào khác. Còn việc ông H và bà D sau đó sử dụng tiền vay vào mục đích gì thì Ngân hàng không biết.

Tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng có biết trên tài sản thế chấp ông H và bà D đang cho người khác thuê, việc này cũng được Ngân hàng đồng ý.

Trường hợp ông H và bà D không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tương ứng.

- Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị D vắng mặt, tuy nhiên tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D trình bày:

Thông nhất phần trình bày của Ngân hàng về việc hai bên ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quá trình thực hiện hợp đồng và thống nhất trả số tiền gốc và lãi còn nợ. Tuy nhiên, sau đó ông bà thay đổi lời khai cụ thể toàn bộ số tiền vay là do ông, bà vay hộ cho bà Nguyễn Thị Bạch T và ông Giang Quân H. Vì vậy, đề nghị bà T và ông H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi còn nợ.

Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông bà. Trước khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng, ngày 06/5/2016 ông bà có cho bà Bun Thị N thuê nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê 14.000.000 đồng/tháng. Việc này Ngân hàng biết và đồng ý. Tuy nhiên, ông H và bà D không yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà, trường hợp quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm từ hợp đồng cho thuê, ông, bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại phiên tòa, bị đơn ông H thay đổi lời khai, ông xác nhận ông và bà D vay tiền của Ngân hàng, thống nhất toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh còn nợ, nhưng do gặp khó khăn chưa trả cho Ngân hàng được và mong muốn Ngân hàng tạo điều kiện cho bị đơn trả từ từ.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2019 bà Nguyễn Thị Bạch T và ông Giang Quân H trình bày:*

Vợ chồng ông, bà có mối quan hệ quen biết với ông H và bà D. Do khó khăn về kinh tế, nên nhiều lần ông, bà có vay tiền của ông H và bà D nhưng đó là giao dịch khác giữa cá nhân ông, bà với ông H, bà D, không liên quan gì đến Ngân hàng Bản Việt. Còn quan hệ tranh chấp giữa ngân hàng B với ông H và bà D như thế nào ông bà không biết và không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật. Việc bà T, ông H vay tiền của ông H, bà D, các bên sẽ tự thương lượng với nhau, trường hợp không thỏa thuận được các bên sẽ tranh chấp thành vụ án khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2019 và 10/01/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bun Thị N trình bày:*

Nguồn gốc quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất mà ông H, bà D thế chấp cho Ngân hàng là của mẹ bà là bà Trang Thị P, sau đó bà P để cho bà đứng tên và được toàn quyền quyết định mọi giao dịch liên quan đến tài sản này. Năm 2005 do cần tiền, bà có vay của bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thỏa thuận khi nào có tiền sẽ trả, để làm tin cho khoản vay giữa bà và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng bộ sang tên cho bà H. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận khi nào bà trả hết số tiền vay thì bà H phải sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà, việc thỏa thuận chỉ bằng lời nói, không có gì chứng minh.

Sau đó, bà H dùng tài sản trên đi vay Ngân hàng (không nhớ Ngân hàng nào) và thế chấp tài sản để vay hộ bà số tiền 400.000.000 đồng, bà dùng số tiền này để trả cho bà H, còn hàng tháng bà có trách nhiệm thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng.

Do quen biết với ông Lưu Đức H, nên ông H đã trả toàn bộ số tiền gốc và lãi tại Ngân hàng thay cho bà. Sau đó, ông H còn cho bà vay thêm số tiền 200.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà và bà H phải chuyển nhượng đất và căn nhà gắn liền trên đất sang cho vợ chồng ông H, bà D và thỏa thuận khi nào bà trả cho ông H, bà

D hết số tiền nợ thì phải sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà, việc thỏa thuận cũng chỉ bằng lời nói. Tổng số tiền bà vay của ông H là 700.000.000 đồng.

Ngày 06/5/2016, giữa bà với bà D có ký với nhau hợp đồng thuê nhà, giá thuê mỗi tháng 14.000.000 đồng, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày ký. Nhưng thực chất ký hợp đồng thuê nhà chỉ để hợp thức hóa việc trả tiền gốc và lãi hàng tháng cho ông H.

Từ khi ký hợp đồng thuê căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có bà, bà Trang Thị P, bà Bin Thị B, bà Bu Thị N và bà Bun Thị B sinh sống và buôn bán. Quá trình sinh sống không ai sửa chữa hay tôn tạo thêm bất kì tài sản nào khác.

Ông H và bà D vay tiền của Ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất để đảm bảo cho khoản vay thì bà có biết và không có ý kiến gì.

Nay, tranh chấp giữa Ngân hàng với ông H và bà D thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật. Còn đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà với ông H và bà D thì bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, khi cần thiết sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Thị P trình bày:

Nguồn gốc đất mà ông H, bà D thế chấp cho Ngân hàng B có nguồn gốc của bà, nhưng bà để cho con gái là bà Bun Thị N đứng tên để thuận tiện trong các giao dịch dân sự, mọi quyết định trong các giao dịch của bà Ng thì bà đều thống nhất.

Sau đó, bà biết việc bà Ng và bà D ký hợp đồng thuê nhà. Cùng sinh sống và buôn bán trên tài sản thuê gồm có bà cùng các con là bà Bun Thị N, Bin Thị B, Bu Thị N và Bun Thị B. Quá trình sinh sống không có sửa chữa hay tôn tạo thêm bất kì tài sản nào khác.

Đối với tranh chấp giữa Ngân hàng với ông H và bà D thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật. Còn đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà giữa bà Ng với ông H, bà D thì bà đồng ý để bà Ng tự quyết định, bà không có yêu cầu gì.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2020 và 10/01/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bu Thị N, bà Bin Thị B và bà Bun Thị B trình bày:

Các bà thống nhất nguồn gốc đất như bà P và bà Ng trình bày và đồng ý theo mọi quyết định của bà Ng. Các giao dịch giữa bà Ng với ông H và bà D như thế nào thì các bà không biết. Quá trình sinh sống trên tài sản thuê, các bà không có sửa chữa hay tôn tạo bất kì tài sản nào khác và không liên quan gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2020 người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Trước đây, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu phố Thắng Lợi 1, pH Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương của bà Bun Thị N, nhưng do thời gian đã lâu nên bà không nhớ cụ thể chi tiết việc chuyển nhượng như thế nào. Việc chuyển nhượng hoàn tất và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà dùng quyền sử dụng đất để thế chấp tại Ngân hàng (không nhớ Ngân hàng nào) để vay tiền. Do cần chuyển nhượng đất, bà Ng có giới thiệu cho bà người mua đất là bà Trần Thị D, bà D trả tiền chuyển nhượng đất cho bà rồi bà đi giải chấp tại Ngân hàng để xóa thế chấp, sau khi xóa thế chấp xong giữa bà và bà D tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất và cập nhật biến động sang cho bà D. Tất cả các thủ tục chuyển nhượng đất đều hợp pháp và đúng với qui định của pháp luật. Ngoài ra, giữa ông H, bà D và bà Ng có các giao dịch dân sự nào khác hay không thì bà không biết.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội D vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Quyền sử dụng đất và các tài sản như sau: Căn nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 50,18 m² có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, khung cột sắt BTCT (một phần bên trong làm bằng gỗ), trần nhựa, cửa gỗ + cửa sắt, kính, mái tôn, bên trong có gác gỗ và bê tông; mái che tôn diện tích 12,34 m² có kết cấu: Nền gạch men + BT xi măng, cột kèo sắt hợp; 01 bồn nhựa 500lít; 01 đồng hồ nước và 01 điện kế chính.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Trần Thị D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Thị P, bà Bin Thị B, bà Bun Thị B, bà Bu Thị N, bà Nguyễn Thị Bạch T và ông Giang Quân H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà Bun Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa vào các ngày 03/4/2020 và 29/4/2020 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Trần Thị D, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng theo quy định của Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, lời khai của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Giang Quân H, bà Bun Thị N và người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu H có sự mâu thuẫn với nhau. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành triệu tập đương sự để tham gia phiên đối chất vào

04/3/2020. Tuy nhiên, tại buổi đối chất người đại diện hợp pháp của nguyên có đơn yêu cầu từ chối đối chất; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bun Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại; người làm chứng có đơn từ chối đối chất và yêu cầu giải quyết vắng mặt. Cho nên, Tòa án không thể tiến hành đối chất theo qui định của pháp luật.

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng số 0621/00317/TDTL-CN ngày 13/7/2017 và hợp đồng tín dụng số 0576/01918/TDTL-CN ngày 26/6/2018 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Sài Gòn – PGD Hậu Giang với ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D là các hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Sài Gòn – PGD Hậu Giang với ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện theo hai hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông H, bà D số tiền vay 1.950.000.000 đồng, đây là hình thức vay trả lãi và gốc hàng tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận.

Tại bản tự khai của các bị đơn đều thống nhất phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc hai bên ký các hợp đồng tín dụng, quá trình thực hiện hợp đồng và do gặp khó khăn về kinh tế cho nên đã vi phạm nghĩa vụ với Ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó bị đơn thay đổi lời khai là toàn bộ số tiền vay của Ngân hàng là do ông, bà vay hộ cho bà Nguyễn Thị Bạch T và ông Giang Quân H nên bà T và ông H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi còn nợ. Phần thay đổi lời khai của bị đơn là không có cơ sở, bởi lẽ bị đơn không chứng minh được số tiền vay của Ngân hàng là vay hộ bà T và ông H, đồng thời bà T và ông H xác định giữa ông, bà với ông H và bà D có quan hệ vay mượn với nhau nhưng không phải là vay của Ngân hàng và điều này cũng không được phía Ngân hàng thừa nhận. Mặt khác, tại phiên tòa bị đơn ông H một lần nữa xác định toàn bộ số tiền vay là do bị đơn vay và đồng ý trả toàn bộ tiền gốc và lãi nhưng do gặp khó khăn về kinh tế nên đề nghị Ngân hàng hỗ trợ cho trả từ từ. Do đó, có căn cứ xác định ông H và bà D vay của Ngân hàng và phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ tính đến ngày 03/4/2020 tổng số tiền 1.875.018.665 đồng trong đó: Nợ gốc: 1.687.000.000 đồng; lãi trong hạn 173.133.693 đồng; lãi quá hạn 7.459.120 đồng và lãi suất chậm trả của tiền lãi 7.425.852 đồng.

Xét quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất dùng để thế chấp có nguồn gốc từ việc bà D nhận chuyển nhượng, việc chuyển nhượng là hợp pháp nên phát sinh hiệu lực. Tại thời điểm giao dịch với Ngân hàng, bà D là người quản lý, sử dụng hợp pháp tài sản thế chấp nên có quyền thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân

hàng được ký kết giữa người có thẩm quyền với chủ sử dụng quyền sử dụng đất, đúng thủ tục, được đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực.

Theo đó, bị đơn đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, tại mục 3 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp qui định “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất.....cũng thuộc tài sản bảo đảm”. Như vậy, tài sản dùng để đảm bảo là quyền sử dụng đất diện tích 72,7m², nhà và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0621/00317/01A.HĐTCQSĐĐ ngày 19/7/2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/0621/01918/08.TTSDBS ngày 27/6/2018.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản như sau: Căn nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 50,18 m² có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, khung cột sắt BTCT (một phần bên trong làm bằng gỗ), trần nhựa, cửa gỗ + cửa sắt, kính, mái tôn, bên trong có gác gỗ và bê tông; mái che tôn diện tích 12,34 m² có kết cấu: Nền gạch men + BT xi măng, cột kèo sắt hợp; 01 bồn nhựa 500lít; 01 đồng hồ nước và 01 điện kế chính.

Trường hợp ông H và bà D không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Đối với phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bun Thị N, bà cho rằng quyền sử dụng đất mà bị đơn thế chấp cho Ngân hàng có nguồn gốc là của bà, do vay tiền của ông H và bà D và để làm tin cho khoản vay bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Dựa trên phần trình bày của bà Ng, quá trình tố tụng bà Ng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho phần trình bày của mình, đồng thời Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ thì thể hiện nguồn gốc quyền sử dụng đất là do bà D nhận chuyển nhượng, việc chuyển nhượng là có thật, thủ tục chuyển nhượng đều hợp pháp nên không có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo theo như phần trình bày của bà Ng, cho nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Xét hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn bà Trần Thị D với bà Bun Thị N ngày 06/5/2016 thấy rằng: Mặc dù các đương sự không tranh chấp hợp đồng thuê nhà nhưng để đảm bảo cho việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bị đơn không có khả năng trả nợ, Tòa án vẫn phải xét, giải quyết hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị D và bà Bun Thị N để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Bà Trần Thị D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/5/2016, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương cập nhật biến động sang cho bà D vào ngày 27/5/2016. Tuy nhiên, ngày 06/5/2016 bà D và bà Ng đã ký hợp đồng cho

thuê nhà, tại thời điểm này bà D chưa là chủ sử dụng hợp pháp, như vậy là vi phạm về mặt chủ thể tham gia giao dịch. Căn cứ vào khoản 1 Điều 122 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng thuê nhà ngày 06/5/2016 bị vô hiệu.

Để đảm bảo quyền, lợi của các bên trong quan hệ giao dịch dân sự vô hiệu thì cần thiết phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo qui định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 “*Các bên phải trao trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi tH*”. Như vậy, bà Ng phải có trách nhiệm trả lại cho bà D căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Đối với quyền lợi, nghĩa vụ khác của các bên do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết, đồng thời cũng không cung cấp thông tin cho Tòa án về quá trình thực hiện hợp đồng thuê, cho nên Tòa án không có căn cứ để xem xét giải quyết, trường hợp quyền và lợi ích bị xâm phạm liên quan đến hợp đồng thuê, các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có tranh chấp.

[6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền nguyên đơn yêu cầu và phải chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng cho thuê nhà bị vô hiệu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban tH vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Khoản 1 Điều 122 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam qui định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B đối với ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 0621/00317/TDTL-CN ngày 13/7/2017 và hợp đồng tín dụng số

0576/01918/TDTL-CN ngày 26/6/2018 tính đến ngày 03/4/2020, tổng số tiền 1.875.018.665 (một tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu không trăm mười tám nghìn sáu trăm sáu mươi lăm) đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.687.000.000 (một tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu) đồng ; lãi trong hạn 173.133.693 (một trăm bảy mươi ba triệu một trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm chín mươi ba) đồng; lãi quá hạn 7.459.120 (bảy triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn một trăm hai mươi) đồng; lãi suất chậm trả của tiền lãi 7.425.852 (bảy triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn tám trăm năm mươi hai) đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 04/4/2020 cho đến khi ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0621/00317/TDTL-CN ngày 13/7/2017 và hợp đồng tín dụng số 0576/01918/TDTL-CN ngày 26/6/2018.

Trường hợp ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D không thanh toán nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 72,7m² và nhà có diện tích 50,18 m² thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 14AB.1 tại khu phố Thắng Lợi 1, pH Dĩ An, thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BT 789414, sổ vào sổ cấp GCN: CH 08658 do Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An cấp ngày 22/5/2014, cập nhật biến động cho bà Trần Thị D ngày 27/5/2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0621/00317/01A.HĐTCQSDĐ ngày 19/7/2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/0621/01918/08.TTSDDBS ngày 27/6/2018 và các tài sản khác gắn liền với đất gồm: 01 mái che tôn, diện tích 12,34 m²; 01 bồn nhựa 500 lít; 01 đồng hồ nước và 01 điện kế chính.

2. Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà ngày 06/5/2016 giữa bà Trần Thị D và bà Bun Thị N bị vô hiệu.

Buộc bà Bun Thị N phải trả lại cho bà Trần Thị D căn nhà diện tích 50,18 m² gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 14AB.1 tại khu phố Thắng Lợi 1, pH Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BT 789414, sổ vào sổ cấp GCN: CH 08658 do Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An cấp ngày 22/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Thu H, cập nhật biến động cho bà Trần Thị D ngày 27/5/2016.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Đức H và bà Trần Thị D phải chịu 68.550.560 (sáu mươi tám triệu năm trăm năm mươi nghìn năm trăm sáu mươi) đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Bản Việt 32.347.000 (ba mươi hai triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0029215 ngày 04/9/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An).

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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