

Bản án số: 01/2019/KDTM - ST.

Ngày: 30 - 9 - 2019.

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Quyết Chiến.

2. Ông Trà Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 và 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2017/TLST - KDTM, ngày 18 tháng 4 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2019/QĐXXST - KDTM, ngày 02 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng T; địa chỉ: Đường N, quận X, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huỳnh Phi L; sinh năm 1975; chức vụ: Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro Ngân hàng T – Chi nhánh Sóc Trăng; địa chỉ: Đường Đ, phường X, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền "văn bản ủy quyền số 207/2017/GUQ-CNST ngày 23/3/2017" (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn H; sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2.2. Bà Tô Mỹ N; sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

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

3.1. Ông Lê Văn D; sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Hoàng P; sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Duy P; sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Thái P; sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Văn H2; sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.7. Ông Phạm Văn Đ; sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.8. Bà Phan Thị K; sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.9. Bà Nguyễn Thị Loan P; sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp x, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 23/3/2017 của nguyên đơn Ngân hàng T (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Huỳnh Phi L trình bày: Vào ngày 24/10/2011, Ngân hàng có ký kết với ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1223700345. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho ông H và bà N vay số tiền gốc là 600.000.000 đồng, thời hạn trả nợ gốc ngày 24/01/2013; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh; phương thức vay trả lãi hàng tháng, lãi suất 1,60%/tháng, lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Để bảo đảm số nợ vay thì vợ chồng ông H và bà N có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD11297000227.11 ngày 24/10/2011 để thế chấp toàn bộ phần đất tại thửa đất số 369, 410, 736, 737, 404, tờ bản đồ số 02, có diện tích 17.550m², tọa lạc tại Nt, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 822790 ngày 05/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn H. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông H và bà N không thanh toán tiền lãi và tiền gốc theo hợp đồng đã ký kết, tính đến ngày 23/9/2019 ông H và bà N còn nợ Ngân hàng số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn theo giao kết trong hợp đồng là 9.920.000 đồng, tiền lãi quá hạn theo giao kết trong hợp đồng là 1.167.840.000 đồng, tổng cộng là 1.777.760.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N hoàn trả cho Ngân hàng tổng dư nợ đến ngày 23/9/2019 là 1.777.760.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng từ ngày 24/9/2019 đến khi ông H và bà N trả xong số nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp ông H và bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số LD11297000227.11 ngày 24/10/2011 mà ông H và bà N đã ký kết với Ngân hàng. Ngoài ra, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trong giai đoạn phát mãi tài sản Ngân hàng sẽ dành quyền ưu tiên mua cho ông Lê Văn D, bà Phan Thị K, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn H2, ông Phạm Văn Đ, ông Nguyễn Hoàng P, ông Nguyễn Duy P và ông Nguyễn Thái P đối với phần đất mà họ đang quản lý, sử dụng.

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N thì sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập ông H và bà N 02 lần để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác nhưng không thể thực hiện được thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp cho ông H và bà N được vì ông H và bà N đã bỏ địa phương đi và không thông báo cho Tòa án và nguyên đơn biết việc đã thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 3 Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho ông H và bà N theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 07/3/2018, đơn yêu cầu độc lập ngày 12/3/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày: Phần đất ông D đang sử dụng thửa đất số 736, 740 và 149, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng, trong đó thửa đất số 736 ông H và bà N đã thế chấp cho Ngân hàng, ông D sử dụng 03 thửa đất trên do nhận cầm cố từ ông Nguyễn Văn Hậu là em ruột của ông H từ ngày 24/3/2011 với giá là 90 chỉ vàng 24k và sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N thế chấp toàn bộ thửa đất số 736 cho Ngân hàng để vay tiền thì ông D không biết, ông D thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 20/7/2018. Ngày 01/7/2019, ông D có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập và không tranh chấp gì trong vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 07/3/2018, đơn yêu cầu độc lập ngày 18/4/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị K trình bày: Phần đất bà D đang sử dụng thửa đất số 410, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do nhận cầm cố từ ông Nguyễn Văn Hậu là em ruột của ông H vào khoảng năm 2012 với giá là 05 chỉ vàng 24k và sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N thế chấp toàn bộ thửa đất số 410 cho Ngân hàng để vay tiền thì bà D không biết, bà D thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 20/7/2018. Ngày 25/12/2018, bà D có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập và không tranh chấp gì trong vụ án nhưng đề nghị Ngân hàng dành quyền ưu tiên mua diện tích đất bà Diệp đang sử dụng trong giai đoạn phát mãi tài sản.

- Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt lập ngày 27/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Phần đất ông H đang sử dụng thửa đất số 369, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do nhận chuyển nhượng từ ông H và bà N và sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N thế chấp toàn bộ thửa đất số 369 cho Ngân hàng để vay tiền thì ông H không biết, ông H thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 20/7/2018, do ông H là em ruột của ông H nên ông H không tranh chấp gì trong vụ án thống nhất giao phần đất trên cho Ngân hàng để phát mãi nhưng đề nghị Ngân hàng dành quyền ưu tiên mua diện tích đất ông H đang sử dụng trong giai đoạn phát mãi tài sản.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 07/3/2018 và đơn đề nghị xét xử vắng mặt lập ngày 27/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ trình bày: Phần đất ông Đ đang sử dụng thửa đất số 404, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do nhận cầm cố từ ông Nguyễn Văn Hậu là em ruột của ông H với giá là 90 chỉ vàng 24k và sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N thế chấp toàn bộ thửa đất số 404 cho Ngân hàng để vay tiền thì ông Đ không biết, ông Đ thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 20/7/2018, ông Đ không tranh chấp gì trong vụ án thống nhất giao phần đất trên cho Ngân hàng để phát mãi.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 07/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Phần đất ông H1 đang sử dụng do bà ngoại là bà Lê Thị Rớt cho vào năm 1996, vào năm 2004 ông H1 xây dựng căn nhà cấp 04 trên phần đất bà Rớt cho và có một phần diện tích căn nhà khoảng 50m² xây trên phần đất thuộc một phần thửa đất số 737 do ông Nguyễn Văn H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông H1 không có tranh chấp trong vụ án và thống nhất trả lại giá trị đất cho ông H khi ông H có yêu cầu.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 07/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy P trình bày: Phần đất ông Phương đang sử dụng cất nhà ở thuộc một phần thửa đất số 737, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do ông H và bà N cho, vào khoảng năm 2008 ông Phương xây dựng căn nhà cấp 04 trên phần và sử dụng cho đến nay. Nay ông Phương không tranh chấp gì trong vụ án thống nhất giao phần đất trên cho Ngân hàng để phát mãi nhưng đề nghị Ngân hàng dành quyền ưu tiên mua diện tích đất ông Phương đang sử dụng trong giai đoạn phát mãi tài sản

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 20/7/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái Phương trình bày: Phần đất ông Phương đang sử dụng cất nhà ở thuộc một phần thửa đất số 737, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do ông H và bà N cho, vào khoảng năm 2000 ông Phương xây dựng căn nhà cấp 04 trên phần và sử dụng cho đến nay. Nay ông Phương không tranh chấp gì trong vụ án thống nhất

giao phần đất trên cho Ngân hàng để phát mãi nhưng đề nghị Ngân hàng dành quyền ưu tiên mua diện tích đất ông Phương đang sử dụng trong giai đoạn phát mãi tài sản.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 01/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Phương trình bày: Ông Phương đang quản lý, sử dụng căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N thuộc một phần thửa đất số 737, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Nay ông Phương không tranh chấp gì trong vụ án thống nhất giao phần đất và căn nhà mà ông Phương đang quản lý, sử dụng cho Ngân hàng để phát mãi.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 01/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Loan P trình bày: Bà Phương là con ruột của ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N, việc ông H và bà N đem toàn bộ phần đất thuộc thửa số 369, 410, 736, 737, 404, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thế chấp cho Ngân hàng thì bà Phương biết. Nay bà Phương không có tranh chấp trong vụ án vì tài sản là của ông H và bà N.

- Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Phương, ông Nguyễn Duy P, ông Nguyễn Thái Phương, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Loan P chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi tính đến ngày 23/9/2019 là 1.777.760.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đến khi ông H và bà N hoàn trả xong nợ gốc; trường hợp ông H và bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật; dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thái Phương, ông Nguyễn Duy P đối với phần diện tích đất có nhà thuộc sở hữu của người đang quản lý, sử dụng; đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Kim và ông Lê Văn D; ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N, nhưng không thể thực hiện được thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp cho ông H và bà N được vì ông H và bà

N đã bỏ địa phương đi và không thông báo cho Tòa án và nguyên đơn biết việc đã thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới, căn cứ vào khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 3 Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho ông H và bà N. Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D, bà Phan Thị K, ông Nguyễn Văn H, ông Phạm Văn Đ, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Hoàng Phương, ông Nguyễn Duy P, ông Nguyễn Thái Phương và bà Nguyễn Thị Loan P đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; ông D, bà D, ông Đ và ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông H1, ông Hoàng Phương, ông Duy Phương, ông Thái Phương và bà Phương vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N hoàn trả số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 24/12/2012 đến ngày 23/9/2019 với số tiền lãi trong hạn là 9.920.000 đồng, lãi quá hạn là 1.167.840.000 đồng, tổng cộng là 1.777.760.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng đến khi ông H và bà N trả xong số nợ gốc, Hội đồng xét xử xét thấy:

Để chứng minh cho việc ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N có vay vốn, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1129700227 ngày 24/10/2011, giấy nhận nợ số LD 1223700345 ngày 24/8/2012, các chứng cứ nêu trên đều có chữ ký của ông H và bà N ở mục bên vay và các giấy tờ khác có liên quan. Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông H và bà N biết nhưng họ không có ý kiến phản đối gì. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án nên Hội đồng xét xử khẳng định ông H và bà N đã vay và nhận đủ của Ngân hàng số tiền gốc là 600.000.000 đồng. Sau khi được Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng thì ông H và bà N không thanh toán tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, việc ông H và bà N không thực hiện nghĩa vụ trả dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết, ông H và bà N là người có lỗi, là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông H và bà N hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi thì tại Điều 6 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1129700227 ngày 24/10/2011 và Điều 8 Giấy nhận nợ số LD 1223700345 ngày 24/8/2012 thì Ngân hàng và ông H, bà N đã giao kết mức lãi suất cho vay là 1,60%/tháng, lãi suất quá hạn là 150%/tháng nên ông H và bà N phải có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng theo giao kết là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, ông H và bà N phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi theo giao kết trong hợp đồng tính từ ngày 24/12/2012 đến ngày 23/9/2019 là 1.177.760.000 đồng, trong đó lãi trong hạn là 9.920.000 đồng, lãi quá hạn là 1.167.840.000 đồng.

Như vậy, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín dư nợ tính đến ngày 23/9/2019 số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi là 1.177.760.000 đồng, tổng cộng là 1.777.760.000 đồng; ông H và bà N còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 24/9/2019 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy:

Để chứng minh cho yêu cầu nguyên đơn cung cấp cho Tòa án Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1129700227.11 ngày 24/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N đối với thửa đất số 369, 410, 736, 737, 404, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thì hợp đồng nêu trên đều có chữ ký của ông H và bà N ở mục bên thế chấp và sau khi ký kết hợp đồng thì các bên có đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án ngày 20/7/2018 Tòa án nhân dân huyện Long Phú đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định:

Đối với thửa đất số 369 do ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng; thửa đất số 410 bà Phan Thị K quản lý, sử dụng; thửa đất số 404 do ông Phạm Văn Đ quản lý, sử dụng; thửa đất số 736 do ông Lê Văn D quản lý, sử dụng; các thửa đất đều là đất trồng lúa. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H, ông D, ông Đ và bà D không có tranh chấp gì đối với các thửa đất mà họ đang quản lý, sử dụng và thống nhất giao đất khi Ngân hàng có yêu cầu nhưng yêu cầu Ngân hàng khi bán tài sản bảo đảm đối với các thửa đất nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho họ. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với đề nghị của ông H, ông D, ông Đ và bà D.

Đối với thửa đất số 737 thì tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Thái Phương, 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Duy P, 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn H và 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N hiện nay do ông Nguyễn Hoàng Phương quản lý, sử dụng. Trong

quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Phương thống nhất giao căn nhà và diện tích đất thuộc quyền sở hữu của ông H và bà N mà ông Phương đang quản lý, sử dụng cho Ngân hàng phát mãi; ông H1, ông Thái Phương và ông Duy Phương không có tranh chấp gì trong vụ án nhưng yêu cầu Ngân hàng khi bán tài sản bảo đảm đối với thửa đất nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho họ đối với phần đất họ đang sử dụng cất nhà ở. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn khẳng định chỉ yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông H và bà N; đối với các phần đất ông Duy Phương, ông Thái Phương và ông H1 đang quản lý, sử dụng cất nhà ở thì khi phát mãi quyền sử dụng đất Ngân hàng dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông Duy Phương, ông Thái Phương và ông H1.

Từ những phân tích nêu trên đã đủ cơ sở khẳng định ông H và bà N đã tự nguyện dùng tài của mình là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông H và bà N đối với các thửa đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông H và bà N; mặt khác về nội dung và hình thức của các hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận; đồng thời Hội đồng xét xử căn cứ đoạn [4] Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc khi bán tài sản bảo đảm đối với thửa đất nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông Duy Phương, ông Hoàng Phương và ông H1 đối với phần đất họ đang sử dụng cất nhà ở. Ngoài ra, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc khi bán tài sản bảo đảm đối với các thửa đất mà ông H, ông D, ông Đ và bà D đang quản lý, sử dụng thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho họ.

[4] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị K và ông Lê Văn D có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập giữa ông D và ông Nguyễn Văn Hậu ngày 24/3/2011 và xác lập giữa bà D và ông Nguyễn Văn Hậu năm 2012. Xét thấy, việc rút toàn bộ yêu cầu độc lập của bà D và ông D là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu độc lập của bà D và ông D.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N cùng có nghĩa vụ chịu 2.100.000 đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài

Gòn Thương Tín đã nộp xong nên ông H và bà N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm : Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N phải chịu 65.332.800 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm ; nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D, bà Phan Thị K, ông Nguyễn Văn H, ông Phạm Văn Đ, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Hoàng Phương, ông Nguyễn Duy P, ông Nguyễn Thái Phương và bà Nguyễn Thị Loan P không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 3 Điều 177, Điều 179, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, Điều 299, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 27 và Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; đoạn [4] Án lệ số 11/2017/AL; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

[2] Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín dư nợ tính đến ngày 23/9/2019 với số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), tiền lãi là 1.177.760.000 đồng (một tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng), tổng cộng là 1.777.760.000 đồng (một tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) và ông H, bà N còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 24/9/2019 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

[3] Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết số LD1129700227.11 ngày 24/10/2011 đối với tài sản là quyền sử dụng đất số U 822790 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 05/3/2002 đối với các thửa đất số 369, 410, 736, 737, 404, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của ông H và bà N trên thửa đất số 737 nêu trên.

[4] Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín về việc: Khi nguyên đơn bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số U 822790 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 05/3/2002 đối với thửa đất số 737, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng mà trên đất có 01 căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Duy P, 01 căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thái Phương và 01 căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H thì nguyên đơn dành cho ông Duy Phương, ông Thái Phương và ông H1 được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[5] Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín về việc: Khi nguyên đơn bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số U 822790 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 05/3/2002 đối với thửa đất số 369 mà ông Nguyễn Văn H đang quản lý, sử dụng; thửa đất số 410 do bà Phan Thị K đang quản lý, sử dụng; thửa đất số 736 do ông Lê Văn D đang quản lý, sử dụng; thửa đất số 404 do ông Phạm Văn Đ đang quản lý, sử dụng, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhất, xã Châu Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thì nguyên đơn dành cho ông H, ông D, ông Đ và bà D được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[6] Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập giữa ông D và ông Nguyễn Văn Hậu ngày 24/3/2011.

[7] Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị K về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập giữa bà D và ông Nguyễn Văn Hậu năm 2012.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N cùng có nghĩa vụ chịu 2.100.000 đồng (hai triệu, một trăm nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín đã nộp xong nên ông H và bà N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.100.000 đồng (hai triệu, một trăm nghìn đồng).

[9] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Tô Mỹ N cùng có nghĩa vụ chịu 65.332.800 đồng (sáu mươi lăm triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 25.783.000 đồng (hai mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006765 ngày 12/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị K số tiền tạm ứng án phí là 450.500 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn, năm trăm đồng) theo

biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003071 ngày 26/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D số tiền tạm ứng án phí là 3.650.000 đồng (ba triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002155 ngày 28/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

[11] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Lê Thị Cẩm Nhung