TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 25/2021/DS- ST
Ngày: 22/4/2021
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN B – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Tý
2. Ông Huỳnh Văn Nhân

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Hồng Châu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận B

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa: Bà **Tô Nguyễn Mộng Lành** – Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân quận B tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2018/TLST- DSST ngày 01 tháng 02 năm 2018 về việc tranh chấp *"Hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 210/2021 QĐST-DS ngày 06/4/2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P**

Trụ sở: 25 Bis N, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Huỳnh Yến N**, sinh năm 1989 (Giấy ủy quyền số 12/2018 ngày 11/01/2018) – Có mặt.

Các bị đơn: Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1957; ông **Nguyễn Văn H1,** sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: 300/59/6 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

(Bà H, ông H1 vắng mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Duy Ph**, sinh năm 1971; Bà **Nguyễn Thị U**, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: 300/59/6 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ

(ông Ph có mặt, bà U có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết –đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/7/2016 bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 có ký với Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là ngân hàng) hợp đồng tín dụng số 0010/2016/HĐTDHM, để vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng là 12,1%/năm, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 07/7/2016 đến ngày 07/7/2017. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thuốc tây.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà H, ông H1 đã thế chấp cho ngân hàng tài sản là: quyền sử dụng 141,9m^2 đất, tại thửa số 43, TBĐ số 52, tọa lạc tại đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CH02613, do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 29/6/2016.

Phương thức trả nợ vay: Trả gốc vào cuối kỳ, trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 08 của tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà H, ông H1 chỉ trả lãi được 04 tháng, rồi ngưng là đã không thực hiện đúng cam kết trả nợ, do vậy ngày 20/3/2017 ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ gốc và lãi chậm trả của bà H, ông H1 sang nợ quá hạn. Nay, đã quá thời hạn trả nợ nhưng bị đơn không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng đã ký nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số nợ tính đến ngày 18/3/2021 là 880.599.760 đồng (trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.702.558 đồng, lãi quá hạn 370.897.202 đồng). Nếu bị đơn không thanh toán được số tiền trên, thì nguyên đơn yêu cầu được phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất mà bà H, ông H1 đã thế chấp để thu hồi nợ.

Phía bị đơn- bà H, ông H1: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần tại địa chỉ nơi ông bà có đăng ký hộ khẩu thường trú, đồng thời là địa chỉ cư trú hợp pháp (nơi có tài sản thế chấp) khi ông bà ký hợp đồng tín dụng đối với phía nguyên đơn, nhưng bà H, ông H1 không có mặt theo triệu tập. Do vậy, Tòa án tiến hành lập thủ tục để đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Duy Ph và bà Nguyễn Thị U – là người đang sinh sống trên phần đất mà bà H, ông H1 đã thế chấp trình bày:

Nguồn gốc phần đất mà bà H ông H1 thế chấp cho ngân hàng trước đây là của bà Võ Thị S (bà ngoại của ông Ph). Năm 2001, bà S có cho ông một một phần diện tích là 4m x 8m trên phần đất này để cất nhà ở, nhưng chỉ lập giấy tay. Sau khi được cho thì ông và gia đình đã cất nhà ở ổn định đến nay. Năm 2014 bà S chết, dì của ông là bà H cùng chồng là ông H1 tiến hành làm thủ tục đăng ký thừa kế di sản của bà S và đã đăng ký trùm lên phần đất mà bà S đã cho ông. Và sau đó là đem thế chấp cho ngân hàng như hiện nay. Hiện bà H ông H1 không có khả năng chi trả nên đã bỏ địa phương. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi toàn bộ đất và tài sản trên phần đất mà bà H, ông H1 đã thế chấp thì ông không đồng ý vì trong đó có tài sản là căn nhà của vợ chồng ông. Ông yêu cầu

được tiếp tục sử dụng diện tích đất và nhà là 32m^2 tọa lạc tại địa chỉ nêu trên.

Tại phiên tòa;

Bị đơn vắng mặt.

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà H, ông H1 phải trả nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 22/4/2021 là: nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.702.558 đồng, lãi quá hạn 378.962.183 đồng. Nếu bà H, ông H1 không thanh toán được nợ, thì yêu cầu được phát mãi tài sản mà bị đơn đã thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ 300/59/6 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ.

Nguyên đơn yêu cầu được phát mãi toàn bộ đất và tài sản trên đất, không đồng ý tách phần diện tích đất 34m^2 và căn nhà trên phần đất này do ông Ph, bà U đang quản lý sử dụng như ông Ph, bà U yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ph giữ nguyên trình bày về việc được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất và nhà theo đo đạc là 34,10m^2 tại địa chỉ 300/59/6 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Ông yêu cầu được rút lại đơn phản tố đề ngày 27/7/2018.

Đối với chi phí đo đạc, thẩm định do nguyên đơn và ông Nguyễn Duy Ph đã nộp, nguyên đơn và ông Ph đồng ý tự chịu chi phí này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Tòa án nhân dân quận B thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền, quá trình giải quyết và tại phiên tòa đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Qua các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp và chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng tín dụng về việc cho bị đơn vay số tiền gốc là 500.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày, tài sản thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Do quá trình thực hiện hợp đồng vay, phía bị đơn vi phạm thỏa thuận về việc trả lãi hàng tháng và cho đến nay chưa thanh toán nợ gốc và nợ lãi, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ là có căn cứ. Tuy nhiên đối với yêu cầu được phát mãi toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất do bị đơn thế chấp thì, căn cứ quy định tại Điều 325 Bộ luật dân sự, trường hợp có tài sản trên đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là chủ sử dụng đất thì khi xử lý tài sản đảm bảo, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình. Do vậy, đối với yêu cầu này của nguyên đơn, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần. Khi xử lý tài sản thế chấp cần trừ ra phần diện tích đất và nhà mà ông Ph, bà U đang quản lý, sử dụng chứ không được phát mãi toàn bộ.

Đối với yêu cầu rút lại đơn yêu cầu độc lập của ông Ph là sự tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị chấp nhận yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ kiện là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, giữa pháp nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng điều chỉnh. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận B, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Để đảm bảo thủ tục tố tụng về việc cấp tống đạt thông báo cho đương sự, Tòa án đã tiến hành niêm yết các thông báo triệu tập tại nơi bị đơn có hộ khẩu thường trú, đồng thời cũng là nơi có tài sản mà bị đơn thế chấp, theo quy định tại Điều 179, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Nay căn cứ vào các thủ tục tố tụng đã được tiến hành hợp lệ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Đối với yêu cầu trả tiền gốc, lãi, theo hợp đồng tín dụng đã ký:

Tài liệu và các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ngày 07/7/2016 bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 có ký với Ngân hàng TMCP P hợp đồng tín dụng số 0010/2016 và khế ước nhận nợ số 0010/2016 ngày 08/7/2016 để vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng. Lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng là 12,1%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động kinh doanh thuốc tây. Phương thức trả: trả lãi hàng tháng. Ngày đáo hạn hợp đồng là 07/07/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, phía bị đơn đã không tuân thủ thỏa thuận về việc trả nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng. Nay đã quá thời hạn về việc thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên nhưng bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ.

Tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 22/4/2021 là 888.664.771 đồng (trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.702.558 đồng, nợ lãi quá hạn là 378.962.183 đồng).

Ngoài số tiền phải trả nêu trên, phía bị đơn vẫn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn tiền gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả dứt nợ hoặc tài sản đảm bảo được xử lý.

[3.1] Đối với yêu cầu về việc xử lý tài sản đảm bảo khi bị đơn không thanh toán được nợ.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên là quyền sử dụng 141,90m^2

đất tọa lạc tại đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, tại thửa số 43, TBĐ số 52, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CH02613, do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 29/6/2016. Kèm theo hợp đồng tín dụng các bên có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015 và Nghị định số 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm, nên hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, qua đo đạc thẩm định thực tế cho thấy trên phần đất mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn còn phần diện tích đất và nhà là 34.10m^2 của ông Nguyễn Duy Ph và bà Nguyễn Thị U đang quản lý sử dụng từ năm 2001 đến nay - là trước thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp tài sản. Nên mặc dù, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký thêm "Cam kết thế chấp phần diện tích chưa hợp lệ" vào ngày 07/7/2016, trong đó có ghi nhận về việc thế chấp thêm phần tài sản gắn liền với đất... Nhưng hoàn toàn không có ghi nhận gì về căn nhà và phần diện tích đất của ông Ph, bà U đang thực tế sử dụng, bản cam kết này ông Ph, bà U không có ký tên. Do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 325 Bộ luật dân sự thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình. Nên, trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản mà bị đơn đã ký thế chấp để thu hồi nợ nhưng phải trừ đi phần diện tích đất và nhà do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang quản lý, sử dụng là 34.10m^2. Do vậy, đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc được xử lý toàn bộ tài sản bị đơn đã thế chấp mà không đồng ý trừ đi diện tích đất và nhà do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng là không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ.

[3.2] Từ những viện dẫn trên xét thấy, đối với các ý kiến mà ông Ph đã trình bày tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 27/7/2018 về việc yêu cầu được sử dụng ổn định phần diện tích 32m^2 (số liệu ghi trong đơn) tọa lạc tại địa chỉ 300/59/6 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ thì, chỉ là ý kiến trình bày của ông Ph, do tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Ý kiến này đã được xem xét theo quy định tại Điều 325 của Bộ luật dân sự như trên, nên việc thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông Ph về vấn đề trên là không cần thiết. Nay tại phiên tòa, ông Ph cũng thống nhất rút lại đơn yêu cầu độc lập trên là phù hợp, có căn cứ để chấp nhận.

Đối với ý kiến của ông Ph về việc cho rằng phần đất này ông được bà ngoại là bà Võ Thị Sáu cho riêng nhưng khi bà H đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã khai trùm lên phần đất của ông, là tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông và bà Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Văn H1, ông Ph có quyền khởi kiện bà H, ông H1

thành vụ kiện khác.

[4] Chi phí đo đạc, thẩm định và trích đo địa chính là: 10.000.000 đồng, trong đó nguyên đơn nộp là 5.000.000 đồng, phía ông Ph nộp 5.000.000 đồng. Nguyên đơn và ông Ph tự nguyện chịu chi phí này, đây là sự tự định đoạt của đương sự, không trái với quy định của pháp luật nên có căn cứ để chấp nhận

[5] Đối với quan điểm và nhận xét của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng và về nội dung vụ án là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử, nên ghi nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào**:**

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; 179, 228 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 466; 295, 298, 299 và 325 Bộ luật dân sự.

Các Điều Từ 90 đến 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP P tiền gốc và lãi tổng cộng là 888.664.741 đồng (Trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.702.558 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 22/4/2021 là 378.962.183 đồng).

Phía bị đơn vẫn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với nguyên đơn cho đến khi trả dứt nợ.

- Nếu bị đơn không trả được số tiền nêu trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi xử lý tài sản mà bị đơn đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 43, TBĐ số 52, tại địa chỉ: 300/59/6 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CH02613, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 29/6/2016 cho bà Huỳnh Thị H. Nhưng phải trừ đi phần diện tích đất và nhà do ông Nguyễn Duy Ph và bà Nguyễn Thị U đang quản lý sử dụng là 34,10m^2 tại địa chỉ nêu trên (Vị trí cụ thể được thể hiện tại sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ lập ngày 21/10/2020).

2/ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Duy Ph về việc rút lại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 27/7/2018.

3/ Chi phí đo đạc thẩm định tài sản tranh chấp là: 10.000.000 đồng, nguyên đơn và ông Nguyễn Duy Ph tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu: 38.660.000 đồng (ba mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn đồng)

- Nguyên đơn được nhận lại 13.735.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo Biên lai thu số 008915 ngày 31/01/2018 tại Chi cục thi hành án quận B.

- Ông Nguyễn Duy Ph được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004151 ngày 11/11/2019 tại Chi cục thi hành án quận B.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B lập ngày 21/10/2020).

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND quận B;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q B
- Lưu hồ sơ

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

(Đã ký)

Đặng Thị Huệ