

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 28/2019/DS-ST

Ngày 22 - 8 - 2019

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 BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuyết Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dư Thị Út

2. Bà Lâm Thị Nguyệt Hồ

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2019/QĐXX-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; trụ sở chính: số 40-42-44 đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, là nguyên đơn; đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A – Chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Tuấn A: Ông Lê Hoàng V – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP K chi nhánh Bạc Liêu (văn bản ủy quyền số 1258/UQ-NHKL ngày 09/8/2018); ông Lê Hoàng V ủy quyền lại cho: Anh Lê Vũ Thành S, sinh năm 1986, chức vụ: Phó phòng khách hàng cá nhân kiêm Khách hàng doanh nghiệp ngân hàng Thương mại cổ phần K chi nhánh B (Văn bản ủy quyền số 474/UQ-CNBL ngày 29/3/2019)

2. *Bị đơn:* Ông Sơn C, sinh năm 1951 và bà Châu Tú A, sinh năm 1951; cùng địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

- Anh Sơn N, sinh năm 1991; Ấp B, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Anh Sơn P, sinh năm 1984 và chị Thạch Thị L1, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Anh Thạch U, sinh năm 1985 và chị Sơn Thị Ngọc H, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Trần Hốc S, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Lâm Văn L, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

(Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K là anh Lê Vũ Thanh S, anh N, anh P, chị L1, chị H, anh U có mặt; ông C, bà Tú A, ông L, ông S vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại cổ phần K trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần K và ông Sơn C, bà Châu Tú A đã ký kết hợp đồng tín dụng số HD7914/HĐTD ngày 10/10/2012 vay số tiền 330.000.000 đồng, thời hạn vay 13 tháng kể từ ngày giải ngân 11/10/2012, lãi suất trong hạn 1,65%/tháng, lãi suất cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,65%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn, lãi được trả hàng tháng và vốn trả cuối kỳ.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số HD7914/HĐTD ngày 10/10/2012, ông Sơn C và bà Châu Tú A đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần K hợp đồng thế chấp số HD7914/HĐTC ngày 10/10/2012 thế chấp các tài sản là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 935, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935637 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 8.750m².

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1209, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935640 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 768,88m².

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1344, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935641 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 3.400m².

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1072, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935639 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 1028,3m².

Kể từ ngày vay đến nay ông Sơn C và bà Châu Tú A đã thanh toán được nợ gốc 80.000.000 đồng và chưa thanh toán lãi, khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn, ông C và bà A đã vi phạm nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng tín dụng nên Ngân

hàng yêu cầu ông C, bà A thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 69.150.583 đồng, lãi quá hạn 482.424.917 đồng, phạt chậm trả lãi 158.827.362 đồng và yêu cầu ông C, bà A phải tiếp tục trả 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 kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông Sơn C và bà Châu Tú A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp B, xã V, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, các thửa 935, 1072, 1209, 1344 tờ bản đồ số 12 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935637, AO 935639, AO 935640, AO 935641 cùng cấp ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C và yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

** Tại các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đồng bị đơn ông Sơn C và bà Châu Tú A trình bày:* Ông Sơn C và bà Châu Tú A thống nhất các ý kiến trình bày của Ngân hàng Thương mại cổ phần K, thống nhất số tiền nợ vay và đồng ý trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản, trong trường hợp không trả được nợ ông C, bà A đồng ý đề cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản để trả nợ cho ngân hàng.

** Tại các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị L1 và anh Sơn P thống nhất trình bày:* Chị L1 và anh P không biết về nội dung giao dịch giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K với ông Sơn C và bà Châu Tú A nên không có ý kiến về hợp đồng tín dụng. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản, anh chị không có ý kiến gì đối với các tài sản khác của ông Sơn C và bà Châu Tú A; riêng đối với căn nhà của anh chị xây dựng (căn nhà số 3 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản của Tòa án) thì anh chị không đồng ý cho Cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản để thi hành án với lý do căn nhà trên của anh chị xây dựng năm 2018, không phải tài sản của ông Sơn C và bà Châu Tú A. Đối với phần đất gắn liền với căn nhà của anh P, chị L1 xây dựng là của ông Sơn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu Cơ quan thi hành án bán đấu giá phần diện tích đất này để thu hồi nợ thì anh P và chị L1 yêu cầu được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

** Tại các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Sơn Thị Ngọc H và anh Thạch U thống nhất trình bày:* Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K và ông Sơn C, bà Châu Tú A có giao dịch như thế nào thì anh chị không biết. Năm 2014, ông Sơn C có thỏa thuận cõ cho chị H, anh U diện tích đất ngang 7m x dài 22m tại thửa đất 1209, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Sơn C đứng tên, thời gian cõ đất 20 năm, giá cõ đất là 20.000.000 đồng. Anh U và chị H đã dựng nhà ở trên đất và anh chị không biết đất đang được thế chấp để đảm bảo các khoản vay của ông C và bà Tú A. Nếu Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thì anh chị yêu cầu được ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà của anh chị; trường hợp không có khả năng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thì anh chị thống nhất di dời khi Cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản để thi hành

án. Anh U và chị H không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cổ đất giữa ông Sơn C, bà Tú A với anh U, chị H trong vụ án này.

** Tại các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hốc S trình bày:* Vào ngày 03/10/1998, ông S có thỏa thuận với ông Sơn C và bà Châu Tú A chuyển nhượng đất ruộng với giá 11 chỉ vàng 24k, việc thỏa thuận có làm giấy tay và ông S đã giao đủ tiền cho ông Sơn C và bà Châu Tú A. Sau khi chuyển nhượng đất ông S trực tiếp canh tác, đến năm 2002 ông S thỏa thuận trao đổi đất với ông Lâm Văn L nên hiện nay ông L là người trực tiếp sử dụng đất. Ông S không biết gì về giao dịch vay tiền giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Sơn C và bà Châu Tú A nên ông không có ý kiến về hợp đồng tín dụng. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng thì ông không có ý kiến và ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn C, bà Tú A và ông trong vụ án này.

** Tại các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn L trình bày:* Giữa ông Lâm Văn L và ông Trần Hốc S có thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng 02 công đất tại ấp B, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu vào ngày 02/3/2003, việc trao đổi quyền sử dụng đất có làm giấy tay và ông L đã sử dụng đất từ năm 2003 đến nay. Việc ông Sơn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại thửa 1072, tờ bản đồ số 12 ông đang sử dụng thì ông có biết và ông L cũng được biết ông Sơn C, bà Châu Tú A thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì ông không có ý kiến và ông không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn C, bà Tú A, ông S và ông trong vụ án này.

** Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Sơn N trình bày:* Anh N xác định hiện nay anh đang sống chung với cha mẹ của anh là ông C và bà A trên đất thế chấp, nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện yêu cầu ông C và bà A trả nợ vay, nếu không trả yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì anh cũng thống nhất. Tuy nhiên, anh xin được trả dần số tiền nợ vay này, anh đang đi làm thuê dự định trả thay cho cha mẹ tại Ngân hàng là 15.000.000 đồng/năm vì hiện nay ông C và bà A đã lớn tuổi không làm gì có thu nhập trả cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về nợ gốc 80.000.000 đồng và phạt lãi chậm trả là 158.827.362 đồng, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng.

Các đương sự anh P, chị L1, anh U, chị H giữ nguyên các ý kiến đã trình bày không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:* Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì. Ông Sơn C, bà Châu Tú A, ông Trần Hốc S, ông Lâm Văn L đã được Tòa án triệu tập

hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

Giao dịch giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần K và đồng bị đơn ông Sơn C và bà Châu Tú A là giao dịch ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nội dung và hình thức giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K và bà Châu Tú A, ông Sơn C có ký kết hợp đồng tín dụng số HD7914/HĐTD ngày 10/10/2012. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Tú A, ông Sơn C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

Để bảo đảm cho khoản vay này ông Sơn C và bà Châu Tú A đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số HD7914/HĐTC ngày 10/10/2012, thế chấp các quyền sử dụng đất tại ấp Biển Đông B, xã Vĩnh Trạch Đông thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, các thửa 935, 1072, 1209, 1344 tờ bản đồ số 12 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935637, AO 935639, AO 935640, AO 935641 cùng cấp ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C. Nội dung và hình thức hợp đồng thế chấp phù hợp và giao dịch được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật; tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp chưa đăng ký quyền sở hữu và trên đất có tài sản là nhà và quyền sử dụng đất của người thứ ba là anh Sơn P, chị Thạch Thị L1, tuy nhiên, các tài sản trên được xây dựng sau khi ông Sơn C và bà Tú A ký kết hợp đồng thế chấp với ngân hàng, hợp đồng thế chấp tài sản có thỏa thuận “*các tài sản gắn liền với đất không có giấy chứng nhận quyền sở hữu cũng thuộc tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay*” nên các tài sản gắn liền với đất thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Riêng đối với tài sản của chị Sơn Thị Ngọc H, anh Thạch U trên đất do anh chị là người thứ ba ngay tình và các tài sản này di dời được buộc di dời các tài sản trên đất thế chấp. Đối với diện tích đất tại thửa 1072, tờ bản đồ số 12, ông Lâm Văn L đang quản lý sử dụng, tuy các đương sự xác định có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi ông Sơn C thế chấp tài sản cho Ngân hàng tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn C và ông S không được công chứng, chứng thực tại cơ quan chức năng do đó bị vô hiệu về hình thức, ông L, ông S và ông Sơn C, bà A không đặt ra yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng nên đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Sơn C và bà Châu Tú A là hợp pháp.

Từ những nội dung trên, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Sơn C và bà Châu Tú A thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm trong đó lãi trong hạn 69.150.583 đồng, lãi quá hạn 482.424.917 đồng và lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông C, bà Tú A không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản thế chấp để thi hành án. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với số tiền nợ gốc 80.000.000 đồng và phạt lãi chậm trả là 158.827.362 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đồng bị đơn bà Châu Tú A và ông Sơn C có nơi cư trú tại xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Sơn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai; bà Châu Tú A, ông Lâm Văn L, ông Trần Hóc S vắng mặt do có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông C, bà A, ông L, ông S.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Tại các biên bản làm việc với Ngân hàng và quá trình Tòa án thụ lý vụ án ông Sơn C và bà Châu Tú A thừa nhận nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần K nên theo quy định tại khoản 1 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu ông C, bà A trả số nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 10/10/2012, ông Sơn C và bà Châu Tú A ký kết hợp đồng tín dụng số HD9714/HĐTD với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K chi nhánh Bạc Liêu để vay số tiền 330.000.000 đồng, lãi suất vay là 1,65%/tháng, lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,65%/tháng, thời hạn vay 13 tháng, nợ gốc trả cuối kỳ, lãi thanh toán hàng tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Từ khi vay đến nay ông Sơn C và bà Châu Tú A chưa thanh toán tiền lãi, sau khi Ngân hàng khởi kiện ông C và bà Tú A đã thanh toán gốc được 80.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng ông Sơn C và bà Châu Tú A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng tín dụng số HD 7914/HĐTD được ký kết giữa Ngân hàng có thể hiện đầy đủ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay tiền, thời điểm trả nợ, phương thức trả nợ và các điều khoản khác được các bên thỏa thuận. Hợp đồng được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa thuận của các bên là phù hợp, không trái quy định pháp luật nhưng khách hàng vay đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng; phía đồng bị đơn là ông Sơn C và bà Châu Tú A cũng thừa nhận các khoản vay theo hợp đồng

tín dụng và thừa nhận các ý kiến của Ngân hàng trình bày là đúng. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần K xác định yêu cầu ông C và bà Tú A có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/8/2019 là 801.575.500 đồng (trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 69.150.583 đồng, lãi quá hạn 482.424.917 đồng). Do đó có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần K đối với ông Sơn C và bà Châu Tú A về nợ vay, buộc ông C và bà A có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nêu trên và phải tiếp tục trả 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 kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[3.2] Đối với yêu cầu xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 238.827.362 đồng (trong đó nợ gốc là 80.000.000 đồng và tiền lãi phạt lãi chậm trả là 158.827.362 đồng). Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu này.

[3.3] Xét yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ:

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Sơn C, bà Châu Tú A với Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD7914/HĐTC ngày 10/10/2012, thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 935, 1072, 1209, 1344 tờ bản đồ số 12 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935637, AO 935639, AO 935640, AO 935641 cùng cấp ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; các bên thỏa thuận trong trường hợp ông Sơn C và bà Châu Tú A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp và các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 22/02/2019 thể hiện các tài sản thế chấp bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 935, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935637 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 8.750m². Hiện tại trên phần đất này có 05 vuông tôm (trong đó: 02 vuông tôm của con ông Sơn C là anh Sơn N đang trực tiếp nuôi tôm và 03 vuông tôm là của ông Sơn C) và 02 cái chòi lá do gia đình ông Sơn C đang quản lý và sử dụng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1209, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935640 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 721,88m². Trên đất có 03 căn nhà gồm:

Căn thứ nhất: Nhà loại VT3.C4 có diện tích 40,04m², nhà có cấu trúc nhà trệt, khung cột gỗ, vách lá, mái lợp tole fibrociment, nền đất; phía trước có một mái hiên diện tích 11,96m² do chị Sơn Thị Ngọc H và anh Thạch U xây dựng và đang quản lý sử dụng.

Căn thứ hai: Nhà loại IV có diện tích 104,72m², nhà có cấu trúc khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, mái ficrocimen, nền lát gạch bông, phía trước có 01 mái hiên có diện tích 17,76 m² và 01 bàn ông Thiên do ông Sơn C,

bà Châu Tú A xây dựng và hiện nay do ông C, bà A và anh Sơn N đang quản lý sử dụng.

Căn thứ ba: Nhà loại IV có diện tích 68,64m², có cấu trúc khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, mái lợp tole lạnh, nền lát gạch bông, phía sau nhà có nhà vệ sinh, phía trước có 01 mái hiên có diện tích 10,4 m² và 01 bàn ông Thiên do anh Sơn P và chị Thạch Thị L1 xây dựng và hiện nay do anh Sơn P và chị Thạch Thị L1 quản lý sử dụng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1344, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935641 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 3.400m². Hiện trạng đất trống do ông Sơn C quản lý sử dụng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1072, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935639 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 1028,3m². Đất hiện nay do ông Lâm Văn L quản lý sử dụng.

Xét nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp số HD7914/HĐTC ngày 10/10/2012 là phù hợp với quy định pháp luật, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo quy định nên về hình thức hợp đồng thế chấp là đúng quy định pháp luật.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 935, tờ bản đồ số 12 và thửa 1344, tờ bản đồ số 12, xét thấy các diện tích đất và tài sản trên đất là của ông Sơn C và hiện nay do ông Sơn C và anh Sơn N quản lý sử dụng và ông Sơn C, anh N đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên ghi nhận sự tự nguyện của đương sự đối với tài sản thế chấp này.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1209, tờ bản đồ số 12. Trên đất thế chấp có căn nhà của anh Sơn P và chị Thạch Thị L1, mặc dù anh P và chị L1 không đồng ý để cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản để thi hành án vì đây không phải tài sản của ông Sơn C nhưng anh chị đều thống nhất xác định phần đất thế chấp là của ông Sơn C và căn nhà của anh chị trên đất thế chấp được xây dựng sau khi thế chấp đất cho Ngân hàng vào khoảng giữa năm 2018. Ngoài ra, trên đất có căn nhà và tài sản của ông Sơn C và bà A hiện nay do ông bà và anh Sơn N đang trực tiếp quản lý sử dụng. Căn cứ vào Điều 10 hợp đồng thế chấp số HD7914/HĐTC ngày 10/10/2012 có thỏa thuận “... *khi xử lý tài sản thế chấp, bên B xử lý các tài sản gắn liền với đất không có giấy chứng nhận quyền sở hữu cũng thuộc tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay*”, Hội đồng xét xử xét thấy các căn nhà của anh P, chị L1, ông Sơn C, bà Châu Tú A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, đối với tài sản trên đất của ông C và bà A là của người thế chấp và đối với căn nhà của anh P và chị L1 là của bên thứ ba, tuy nhiên anh P và chị L1 đều biết được việc ông C và bà A đang thế chấp phần đất cho Ngân hàng và việc xây dựng nhà trên đất thế chấp chưa được sự đồng ý của Ngân hàng. Mặt khác, căn nhà của anh P và chị L1 gắn liền với đất không thể di dời nên khi Ngân hàng yêu cầu bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thì Ngân hàng được quyền bán đấu giá tài sản là căn nhà của anh P và chị L1. Do đó, các tài sản của ông C, bà A, anh P và chị L1 gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp nên có

căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng. Buộc ông C, bà A, anh N, anh P và chị L1 có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp khi Ngân hàng có yêu cầu bán đấu giá phát mãi tài sản thế chấp là phù hợp.

Ngoài ra, trên đất tranh chấp có căn nhà của chị Sơn Thị Ngọc H và anh Thạch U, giữa anh U, chị H với ông Sơn C, bà Châu Tú A có thỏa thuận cầm cố phần đất ngang 07m, dài 22m, giá cố đất 20.000.000 đồng, thời gian cầm cố 20 năm, việc cố đất hai bên có viết giấy tay đề ngày 24/6/2014. Xét giao dịch cầm cố phát sinh sau khi ông C và bà A thế chấp Ngân hàng nên giao dịch cố đất giữa các bên bị vô hiệu tại thời điểm xác lập. Mặc dù, các đương sự không ai yêu cầu Tòa án xem xét giá trị hiệu lực của giao dịch này nhưng để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng Hội đồng xét xử xét thấy cần phải tuyên giao dịch của các bên bị vô hiệu. Do các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch dân sự này bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, nếu sau này giữa các bên có phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện thành một vụ án độc lập khác. Mặt khác, anh chị đồng ý nếu trường hợp buộc phát mãi tài sản thì cho anh chị sẽ di dời các tài sản của anh chị trên đất thế chấp. Xét thấy các tài sản của anh U và chị H trên đất có thể di dời được nên buộc anh U và chị H di dời các tài sản bao gồm cả căn nhà gắn liền với đất thế chấp trả lại hiện trạng phần đất thế chấp khi Ngân hàng có yêu cầu bán đấu giá phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định pháp luật là phù hợp.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1072, tờ bản đồ số 12. Năm 1998 ông Sơn C đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Trần Hóc S, hai bên có làm giấy sử dụng đất vĩnh viễn ngày 03/10/1998 chỉ có chữ ký các bên, các bên không làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 thì giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã bị vô hiệu. Đối với giao dịch đổi đất giữa ông Trần Hóc S với ông Lâm Văn L đến ngày 02/3/2003, do giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Sơn C và ông S đã bị vô hiệu nên dẫn đến giao dịch giữa ông S và ông L cũng bị vô hiệu. Mặc dù, các đương sự không ai yêu cầu Tòa án xem xét giá trị hiệu lực của giao dịch này nhưng để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng Hội đồng xét xử xét thấy cần phải tuyên giao dịch của các bên bị vô hiệu. Do ông C, bà A, ông S, ông L không đặt yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên các giao dịch dân sự này bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, nếu sau này giữa các bên có phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện thành một vụ án độc lập khác. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng phát mãi tài sản này để thu hồi nợ. Buộc ông Lâm Văn L có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm.

Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Sơn C và bà Châu Tú A phải chịu toàn bộ, Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã dự nộp 320.000 đồng và chi hết. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 buộc ông Sơn C, bà Châu Tú A có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền 320.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Do ông Sơn C và bà Châu Tú A là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên ông C và bà A được miễn toàn bộ tiền án phí.

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã nộp 19.674.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000214 ngày 24/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, nay Ngân hàng Thương mại cổ phần K được hoàn lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 184; Khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Điểm b khoản 1 Điều 157; điểm c khoản 2 Điều 324; khoản 1 Điều 325; Điều 429; Điều 463; Điều 466; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Buộc ông Sơn C và bà Châu Tú A trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 22/8/2019 là 801.575.500 đồng (trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 69.150.583 đồng, lãi quá hạn 482.424.917 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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 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 của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp ông Sơn C, bà Tú A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại Cổ phần K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 935, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935637 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 8.750m²;

Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 1344, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935641 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 3.400m²;

Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 1209, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935640 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 721,88m²;

Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 1072, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935639 ngày 05/3/2009 cho ông Sơn C, diện tích 1028,3m².

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với 238.827.362 đồng (trong đó nợ gốc là 80.000.000 đồng và tiền lãi phạt lãi chậm trả là 158.827.362 đồng).

4. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn C, bà Châu Tú A với ông Trần Hóc S vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch đổi quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hóc S với ông Lâm Văn L vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch cổ quyền sử dụng đất giữa ông Sơn C, bà Châu Tú A với anh Thạch U và chị Sơn Thị Ngọc H vô hiệu.

Ông Sơn C, bà Châu Tú A, ông Lâm Văn L, ông Trần Hóc S anh Thạch U và chị Sơn Thị Ngọc H có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu trong vụ án độc lập khác.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Sơn C và bà Châu Tú A hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền 320.000 đồng (Ba trăm hai chục ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Do ông Sơn C và bà Châu Tú A là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông C và bà A được miễn toàn bộ tiền án phí.

Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã nộp tiền tạm ứng án phí 19.674.000 đồng (Mười chín triệu, sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000214 ngày 24/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, nay Ngân hàng Thương mại cổ phần K được hoàn lại toàn bộ.

Trường hợp bản án 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 Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND TP.Bạc Liêu;
- Chi cục THADS TP.Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;

Lâm Thị Tuyết Anh