TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **03**/2017/KDTM-ST
Ngày: 02-10-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Thiện Kế;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Kim Dung;

Bà Huỳnh Thị Sen.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhẫn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trí - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 29 tháng 9 và 02 tháng 10 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2017/TLST-KDTM ngày 5 tháng 5 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 04/2017/QĐST-KDTM ngày 29/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S.

Địa chỉ: N, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông **Nguyễn Huỳnh Phi L** – Trưởng Phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Sóc Trăng (theo các văn bản ủy quyền số 2406/2017/GUQ-PL&TT ngày 7-8-2017 và số 734/2017/GUQ-CNST ngày 03/9/2017). (có mặt)

Địa chỉ: Đường T, Phường H, Thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn:

2.1- Ông **Lý Thành A**, sinh năm 1957. (có mặt)

2.2- Bà **Trần Thị P**, sinh năm 1954. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1- **Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Sóc Trăng.** (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

3.2- Ông **NLQ 1**, sinh năm 1937. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

3.3- Bà **NLQ 2**, sinh năm 1961.

4- Ông **NLQ 3**, sinh năm 1956.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ 2: Ông **NLQ 3**, sinh năm 1956, theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2017. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

5- Ông **NLQ 4**, sinh năm 1985. (vắng mặt)

6- Ông **NLQ 5**, sinh năm 1997. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện P tỉnh Sóc Trăng.

7- Ông **NLQ 6**, sinh năm 1982. (vắng mặt)

8- Bà **NLQ 7**, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện P tỉnh Sóc Trăng.

9- Bà **NLQ 8**, sinh năm 1983.

10- Ông **NLQ 9**, sinh năm 1978.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ 8, NLQ 9: Ông NLQ 3, sinh năm 1956, theo các văn bản ủy quyền ngày 8/8/2017. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện P tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 5/9/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng TMCP S có người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 05/9/2014 Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh Sóc Trăng – Phòng giao dịch Đ (gọi tắt là Ngân hàng) có ký với ông Lý Thành A và bà Trần Thị P hợp đồng cho vay số LD1424800001. Theo hợp đồng trên thì Ngân hàng có cho ông A, bà P vay số tiền 400.000.000đ với các điều kiện thỏa thuận như sau: Thời hạn vay được xác định cụ thể trong Giấy nhận nợ theo mẫu của : 36 tháng (Mỗi giấy nhận nợ tối đa 05 tháng). Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Phương thức vay: Hạn mức. Trường hợp vay hạn mức thì thời hạn nhận tiền vay chính là thời hạn sử dụng hạn mức. Lãi suất theo quy định (thể hiện trên từng giấy nhận nợ). Dư nợ đến ngày 05/9/2016 là 400.000.000đ. Từ khi vay vốn đến nay ông A, bà P có trả lãi nhưng đến ngày 15/5/2016 thì phát sinh nợ quá hạn.

Căn cứ theo hợp đồng cho vay số LD1424800001 ngày 05/9/2014 thì ông A, bà P đã vi phạm nghiêm trọng đến hợp đồng cho vay để phát sinh nợ quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện nhưng khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 thì ông A, bà P đã dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là toàn bộ lô đất có diện tích 1.150m^2, tại thửa 574, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 600432, số vào sổ 0506 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 01/8/2002 để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Hiện số tiền còn nợ Ngân hàng đến ngày 28-9-2017 là 502.246.666đ, trong đó vốn gốc là 400.000.000đ, lãi là 102.246.666đ (tạm tính từ ngày 15-4-2016 đến 28-9-2017).

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Lý Thành A, bà Trần Thị P có trách nhiệm phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền là 502.246.666đ, Ngân hàng vẫn được tiếp tục tính lãi cho đến khi ông A, bà P trả hết nợ vay. Trường hợp ông A, bà P không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu Tòa án xử lý, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thửa 574 và tài sản trên đất để thu hồi nợ theo quy định.

Bị đơn ông Lý Thành A, bà Trần Thị P trình bày:

Vợ chồng ông bà có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh Sóc Trăng – Phòng giao dịch Đ số tiền 400.000.000đ theo hợp đồng cho vay số LD1424800001 ngày 05/9/2014 như người đại diện Ngân hàng trình bày, vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền 400.000.000đ và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.150m^2, tại thửa 574 cho Ngân hàng.

Tài sản thế chấp là thửa đất số 574 đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị P ngày 01/8/2002. Thời điểm ngày 01/8/2002 hộ gia đình bà Trần Thị P gồm vợ chồng ông bà, các con là NLQ 7 (sinh năm 1980), NLQ 4 (sinh năm 1985), NLQ 5 (sinh năm 1997), NLQ 6. Nguồn gốc thửa đất trên là của cha mẹ cho vợ chồng ông bà trước 1975 đến giờ, vợ chồng ông bà ở trước sau đó ông NLQ 1 (anh ruột ông A), bà NLQ 2 (cháu gái ông A), ông NLQ 3 (chồng NLQ 2) về cất nhà ở đến nay, họ cũng không có giấy tờ gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì vợ chồng ông bà cũng đồng ý, do ông bà gặp khó khăn về kinh tế nên ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản là nhà đất theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, nhưng đề nghị không phát mãi phần đất mà NLQ 1, NLQ 3 đang quản lý, sử dụng.

Còn đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ 1, NLQ 3 thì ông bà cũng đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01/8/2002 đối với phần đất mà NLQ 1 (68m^2), NLQ 3 (185m^2) đang quản lý sử dụng trước giờ. Thời điểm vợ chồng ông thế chấp đất cho Ngân hàng thì họ cất nhà trên đó rồi, lúc đó Ngân hàng cũng có đến xem đất rồi mới làm thủ tục cho vay mà cũng không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1 có đơn yêu cầu độc lập ngày 9/01/2017 và đơn yêu cầu độc lập bổ sung (không đề ngày tháng năm) trình bày:

Thửa đất 574 trên là của ông bà để lại cho cha mẹ ông tên Lý Thành L và Nguyễn Thị T (đã chết), năm 1982 thì ông cất nhà phụ (cháy) này trên 68m^2 trong thửa đất 574 để nấu rượu. Đất của ông bà cha mẹ thì ông vô cất nhà ở, cũng không có lập giấy tờ văn bản gì. Khoảng năm 2015 ông đăng ký quyền sử dụng đất căn nhà ông ở thì ông mới đăng ký 68m^2 này thì mới biết bà P đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận hết thửa đất 574 trong đó có cả 68m^2 đất của ông. Lúc đó ông cũng không có ý kiến gì, nhưng sau này Ngân hàng đến đòi nợ bà P ông mới biết liên quan đến quyền lợi của ông. Ông A, bà P thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 574 cho Ngân hàng thì cũng không ai cho

ông biết, ông sử dụng diện tích đất này cũng không thấy Ngân hàng đến hỏi ý kiến ông gì. Nay với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Trần Thị P ngày 01/8/2002 phần liên quan đến diện tích đất 68m^2 ông đang quản lý sử dụng, để ông được đi đăng ký quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý để Ngân hàng phát mãi diện tích đất 68m^2 ông đang sử dụng, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 giữa Ngân hàng với ông A, bà P để tách thửa cho ông theo quy định của pháp luật. Còn lại việc vay nợ giữa vợ chồng ông A, bà P với Ngân hàng như thế nào không liên quan đến ông nên ông không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 3 có đơn yêu cầu độc lập ngày 9/01/2017 và đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 13/3/2017 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ 2, bà NLQ 8, ông NLQ 9) trình bày:

Thửa đất 574 trên là của ông bà để lại cho con cháu ở, năm 1981 thì vợ chồng ông vô cất nhà ở trên diện tích đất 185m^2, lúc đó không có ai ngăn cản gì hết, do đất của ông bà, ông vô ở cũng không có lập giấy tờ văn bản gì hết. Khoảng năm 2015 có đoàn đo đạc đến cấp giấy thì vợ chồng ông mới đăng ký 185m^2 thì mới biết bà P đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận hết thửa đất 574 trong đó có cả 185m^2 vợ chồng ông đang sử dụng. Do gia đình ông với ông A là chú cháu nên lúc đó ông cũng không có ý kiến gì. Việc ông A và bà P thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 574 cho Ngân hàng TMCP S thì không có cho gia đình ông biết. Gia đình ông ở đó cũng không thấy Ngân hàng đến hay hỏi ý kiến của ông gì. Hiện phần đất 185m^2 trên ông đã xây cất nhà ở là nhà số 62, trên nhà có vợ chồng ông và vợ chồng con gái ông là NLQ 8 và NLQ 9 ở.

Với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vợ chồng ông yêu cầu Tòa án hủy phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Trần Thị P ngày 01/8/2002 phần liên quan đến diện tích đất 185m^2 gia đình ông đang quản lý sử dụng, để ông được đi đăng ký quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý để Ngân hàng phát mãi diện tích đất 185m^2 ông đang sử dụng, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 giữa Ngân hàng với ông A, bà P để tách thửa cho gia đình ông theo quy định của pháp luật. Còn lại việc vay nợ giữa vợ chồng ông A, bà P với Ngân hàng như thế nào không liên quan đến gia đình ông nên ông không có ý kiến.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại là Ủy ban nhân dân huyện P và các ông bà NLQ 4, NLQ 5, NLQ 6, NLQ 7 đã được Tòa án thông báo, tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không có ý kiến gì gửi đến Tòa án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ gốc và tiền lãi, đối với hợp đồng thế chấp thì chỉ chấp nhận xử lý tài sản là diện tích 814m^2 thửa 574 và tài sản gắn liền là nhà, lò sấy lúa của bị đơn. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1, ông NLQ 3, bà NLQ 2 thì đình chỉ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P và các ông bà NLQ 4, NLQ 5, NLQ 6, NLQ 7 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1, ông NLQ 3 (NLQ 3 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ 2, bà NLQ 8, ông NLQ 9) có đơn yêu cầu độc lập đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì coi như NLQ 1, NLQ 3, NLQ 2 từ bỏ yêu cầu độc lập. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên và quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của NLQ 1, NLQ 3.

[1.2] Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1, bà NLQ 2, ông NLQ 3 về việc hủy phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*" là đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý giải quyết sơ thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngân hàng thương mại cổ phần S khởi kiện yêu cầu ông Lý Thành A, bà Trần Thị P có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền là 502.246.666đ theo hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014, Ngân hàng vẫn được tiếp tục tính lãi cho đến khi ông A, bà P trả hết nợ vay. Trường hợp ông A, bà P không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 để Ngân hàng thu hồi nợ. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng cung cấp các chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014 (bút lục số 21), giấy nhận nợ ngày 13-01-2016 nhận số tiền 380.000.000đ (bút lục số 19), giấy nhận nợ ngày 19-01-2016 nhận số tiền 20.000.000đ (bút lục số 20), hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 (bút lục số 4-6), đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 5-9-2014 (bút lục số 03), giấy cam kết thế chấp nhà ngày 5-9-2014 (bút lục 8), tờ đồng thuận ngày 5-9-2014 (bút lục 7) và các giấy tờ khác có liên quan. Tại các biên bản lấy lời khai ngày 30-12-2016 (bút lục 36-39), ngày 19-6-2017 (bút lục số 126-127) cũng như tại phiên tòa hôm nay các bị đơn ông A, bà P cũng thừa nhận có vay của giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh Sóc Trăng – Phòng giao dịch Đ số tiền vốn vay là 400.000.000đ và tiền lãi phát sinh như đại diện Ngân hàng trình bày. Như vậy, thực tế giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S và ông Lý Thành A, bà Trần Thị P có giao kết hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014 để vay số tiền là 400.000.000đ và các bị đơn đã nhận đủ số tiền vốn vay trên từ Ngân hàng là sự thật không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xét về hình

thức và nội dung của hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014 tại thời điểm xác lập phù hợp theo các quy định của pháp luật, các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, cho nên Hợp đồng tín dụng nêu trên có giá trị pháp lý.

[2.2] Tại phiên tòa, người đại diện Ngân hàng yêu cầu ông A, bà P trả số tiền vốn là 400.000.000đ và tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày 15-4-2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 28-9-2017 là 102.246.666đ (trong đó lãi trong hạn từ ngày 15-4-2016 đến ngày 13-6-2016 là 7.906.666đ và lãi quá hạn từ ngày 13-6-2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 28-9-2017 là 94.340.000đ), tổng cộng vốn và lãi là 502.246.666đ. Nếu như ông A, bà P không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là thửa 574 diện tích 1.150m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.180m^2) tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 600432 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 01/8/2002 cho bà P và các tài sản gắn liền trên thửa đất trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

[2.3] Xét thấy, sau khi ký hết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông A, bà P nhận đủ số tiền vốn vay là 400.000.000đ, nhưng sau khi nhận vốn vay ông A, bà P không thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay và lãi suất theo đúng giao kết trong hợp đồng. Như vậy, ông A, bà P đã vi phạm Điều 4, Điều 7 của hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết, nên ông A, bà P là bên có lỗi và vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả của giao dịch đã giao kết theo quy định của pháp luật, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ tiền vốn vay là có cơ sở chấp nhận. Về lãi suất thì thấy mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp theo quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành và Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Nên yêu cầu về số tiền lãi 102.246.666đ (trong đó lãi trong hạn từ ngày 15-4-2016 đến ngày 13-6-2016 là 7.906.666đ và lãi quá hạn từ ngày 13-6-2016 đến ngày 28-9-2017 là 94.340.000đ) là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, cần buộc ông Lý Thành A, bà Trần Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ssố tiền vốn là 400.000.000đ và tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày 15-4-2016 đến ngày 28-9-2017 là 102.246.666đ, tổng cộng vốn và lãi là 502.246.666đ.

[2.4] Xét hợp đồng thế chấp số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 giữa ông Lý Thành A, bà Trần Thị P với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Thì thấy hợp đồng thế chấp trên đảm bảo cho nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014 với số tiền vốn vay tối đa là 400.000.000đ của ông Lý Thành A, bà Trần Thị P. Hợp đồng thế chấp được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại Điều 106, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 715, Điều 716, Điều 717, Điều 719 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 07 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tuy nhiên, thời điểm Ngân hàng với ông A, bà P ký kết các hợp đồng thế chấp trên thì trên thửa đất số 574 này ngoài tài sản là căn nhà, lò sấy lúa của vợ chồng ông A, bà P thì còn có căn nhà diện tích 185m^2 của gia đình ông NLQ 3, bà NLQ 2 cùng các con đang ở, quản lý, sử dụng và nhà nấu rượu diện tích 68m^2 của ông NLQ 1 quản lý, sử dụng. Mặc dù thửa 574 bà P được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất ngày 01/8/2002, nhưng các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất này là của ông bà để lại cho con cháu ở nên gia đình NLQ 3, NLQ 1 đã ở và sử dụng đất này trước giờ. Khi cấp giấy chứng nhận cho bà P năm 2002 thì trên thửa 574 này gia đình NLQ 3, NLQ 1 vẫn ở và sử dụng đất nhưng bà P vẫn kê khai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất 574 trên. Đến năm 2014, khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản thì vợ chồng ông A, bà P đã đứng ra thế chấp toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận do bà P đứng tên (trong đó có đất của NLQ 3, NLQ 1) cho Ngân hàng là không đúng quy định tại Điều 164, Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét về phía Ngân hàng là bên cho vay, nhận tài sản thế chấp là thửa đất số 574 nhưng cũng không thực tế xem xét thẩm định, định giá tài sản, không làm rõ trên thửa đất thế chấp có các tài sản gì, của ai, hiện ai đang quản lý, sử dụng các tài sản này và cũng không có ý kiến của những người chủ sở hữu, người đang trực tiếp quản lý, sử dụng các tài sản này (cụ thể là ông NLQ 3, bà NLQ 2 và ông NLQ 1) như thế nào đối với việc ông A, bà P dùng thửa đất số 574 thế chấp cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 574 và tài sản gắn liền trên đất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của gia đình ông NLQ 3, bà NLQ 2 và ông NLQ 1 là chủ sở hữu đang trực tiếp quản lý các tài sản là nhà cửa trên đất này. Theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì *trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản 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 theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất*. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 3 cũng như ông NLQ 1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hủy phần giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp cho bà P đối với phần đất các ông đang quản lý, sử dụng. Đồng thời đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 giữa ông A, bà P với Ngân hàng do các ông không đồng ý để Ngân hàng phát mãi các tài sản của ông bà. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 3, ông NLQ 1 có đơn yêu cầu độc lập đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

Đối với bị đơn ông A, bà P thì trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay ông bà đề nghị Ngân hàng không phát mãi nhà của gia đình NLQ 3 (diện tích 185m^2) và nhà nấu rượu của NLQ 1 (diện tích 68m^2). Phần còn lại của thửa đất 574 và nhà, lò sấy lúa trên phần đất thì đây là tài sản của riêng của vợ chồng ông bà thì đồng ý để Ngân hành phát mãi thu hồi nợ.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 giữa ông Lý Thành A, bà Trần Thị P với Ngân hàng thương mại cổ phần S về việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 574 trong đó có tài sản của người thứ 3 NLQ 3, NLQ 1 thì đây là lỗi của phía Ngân hàng, lẽ ra khi cho vay và ký các hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xác định rõ ràng nguồn gốc tài sản thế chấp, việc Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp thửa đất số 574 như trên là chưa đảm bảo đầy đủ nội dung hợp đồng thế chấp, nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất là gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những chủ sở hữu tài sản trên đất. Nên hợp đồng thế chấp số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 giữa

Ngân hàng với ông A, bà P đối với thửa đất số 574 trên là vô hiệu một phần đối với diện tích 253m^2 NLQ 3 (diện tích 185m^2) và NLQ 1 sử dụng (diện tích 68m^2) do vi phạm các quy định của pháp luật về hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại Điều 127, Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do đó, Ngân hàng thương mại cổ phần S khởi kiện yêu cầu nếu như ông A, bà P không trả được nợ vay thì xử lý tài sản thế chấp của ông A, bà P để thu hồi nợ là có căn cứ được chấp nhận một phần. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử không đặc ra việc xử lý tài sản thế chấp ngay, đến khi án có hiệu lực pháp luật, khi nguyên đơn có đơn yêu cầu Thi hành án nếu như ông A, bà P không trả nợ vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp là phần đất 880m^2 trong thửa 574 tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp T, xã K, huyện P tỉnh Sóc Trăng để Ngân hàng thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014.

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

[3.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại không có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận;

[3.2] Bị đơn ông Lý Thành A, bà Trần Thị P phải chịu án phí có giá ngạch trên yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Khoản 4, Khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

[3.3] Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 3, ông NLQ 1 đã nộp được sung vào công quỹ Nhà nước.

[**4] Về chi phí tố tụng khác:** Chi phí xem xét xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.669.300 đồng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S và các bị đơn ông A, bà P mỗi bên phải chịu ½ theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 30, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 127, Điều 135, Điều 164, Điều 165, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 715, Điều 716, Điều 717, Điều 719 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 106, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S đối với bị đơn ông Lý Thành A, bà Trần Thị P.

Buộc ông Lý Thành A, bà Trần Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền vốn vay là 400.000.000đ và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 15-4-2016 đến ngày 28-9-2017 là 102.246.666đ (trong đó lãi trong hạn từ ngày 15-4-2016 đến ngày 13-6-2016 là 7.906.666đ và lãi quá hạn từ ngày 13-6-2016 đến ngày 28-9-2017 là 94.340.000đ), tổng cộng vốn và lãi là 502.246.666đ theo hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014.

Kể từ ngày 29 tháng 9 năm 2017, nếu ông Lý Thành A, bà Trần Thị P không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng TMCP S thì ông Lý Thành A, bà Trần Thị P còn phải trả lãi phát sinh với mức lãi suất quá hạn được quy định trong hợp đồng tín dụng số LD1424800001 ngày 05/9/2014 trên số tiền vốn vay chưa thanh toán.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 giữa Ngân hàng TMCP S với ông Lý Thành A, bà Trần Thị P vô hiệu một phần đối với diện tích 253m^2 (= 185m^2 + 68m^2) thửa 574, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp T, xã K, huyện P tỉnh Sóc Trăng. Đất có tứ cận như sau:

Diện tích 185m^2 thửa 574 (Phần B gia đình ông NLQ 3 đang quản lý, sử dụng) thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp T, xã K, huyện P tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp thửa 575 có số đo 15,30m.

+ Hướng tây giáp phần A (thửa 574) có số đo 5,3m + 10,40m.

+ Hướng nam giáp phần C có số đo 8,3m.

+ Hướng bắc giáp lộ dal có số đo 9,4m.

Diện tích 68m^2 thửa 574 (Phần C ông NLQ 1 đang quản lý, sử dụng) thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp T, xã K, huyện P tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp thửa 575 có số đo 8,7m.

+ Hướng tây giáp phần A (thửa 574) có số đo 9,5m.

+ Hướng nam giáp phần A (thửa 574) có số đo 6,9m.

+ Hướng bắc giáp phần B có số đo 8,3m.

Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lý Thành A, bà Trần Thị P không thanh toán số tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 880m^2 thửa 574, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp T, xã K, huyện P tỉnh Sóc Trăng và nhà, lò sấy lúa gắn liền phần đất trên để Ngân hàng TMCP S thu hồi số tiền nợ vốn vay 400.000.000đ và lãi phát sinh của bị đơn ông Lý Thành A, bà Trần Thị P. Phần đất có số đo tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp phần C, phần B có số đo là 22,59m + 6,9m + 9,5m + 5,3m + 10,4m + 5m;

+ Hướng Tây giáp thửa 573 có số đo là 45,3m + 5m;

+ Hướng Nam giáp Sông Giăng Cơ có số đo là 19,2m;

+ Hướng Bắc giáp lộ Dal có số đo 13,40m;

(Các diện tích đất có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S về việc yêu cầu phát mãi phần đất diện tích 185m^2 gia đình NLQ 3 quản lý sử dụng và phần đất diện tích 68m^2 NLQ 1 đang quản lý sử dụng trong thửa 574 trên.

2/. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 3, bà NLQ 2 và ông NLQ 1 đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 600432 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 01/8/2002 cho hộ bà Trần Thị P và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

số LD1424800001.1 ngày 05/9/2014 giữa Ngân hàng TMCP S với ông Lý Thành A, bà Trần Thị P.

3/. Về chi phí xem xét xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.669.300 đồng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S và các bị đơn ông Lý Thành A, bà Trần Thị P mỗi bên phải chịu ½ là 1.834.650 đồng. Do Ngân hàng TMCP S đã nộp trước số tiền chi phí định giá tài sản trên nên ông A, bà P cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 1.834.650 đồng.

4/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S phải chịu 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 10.616.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003937 ngày 10-10-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng TMCP S được nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa là 7.616.000đ.

- Bị đơn ông Lý Thành A, bà Trần Thị P cùng phải chịu 24.089.800đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch.

- Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông NLQ 3, ông NLQ 1 mỗi người đã nộp là 200.000đ theo các biên lại thu số 0004792 (NLQ 1) và số 0004793 (NLQ 3) cùng ngày 09-01-2017 được sung vào công quỹ Nhà nước.

Báo cho các đương sự biết có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án) để Tòa án cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 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:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TKT.

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

Mai Thiện Kế