TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 02/2018/KDTM-ST
Ngày: 06-11-2018
V/v *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hạnh.
2. Ông Trần Văn Hoa.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà ngô Thị Hiệp - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Minh Quế - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2018, tại Phòng xét xử, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doang thương mại sơ thẩm thụ lý số 05/2013/TLST-KDTM ngày 19 tháng 3 năm 2013, về: "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2017/QĐXX-KDTM ngày 10 tháng 5 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2017/QĐST-KDTM ngày 06/6/2017; Thông báo mở lại phiên tòa số 01/2018/TB-TA ngày 02/8/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2018/QĐST-KDTM ngày 28/8/2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 02/2018/TB-TA ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 18, Trần Hữu D, xã M, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc B - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Bùi Văn T - Giám đốc phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1955 và bà Lê Thị K, sinh năm: 1962.

Cùng địa chỉ: Tổ 36, thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị B, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Tổ 29, thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Trần T1, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm: 1948.

4. Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm: 1952.

5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1971.

6. Bà Hoàng Thị M, sinh năm: 1977.

Cùng địa chỉ: Tổ 36, thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

7. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Tổ 39, thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Ông T có mặt, ông Q có đến tòa án nhưng sau đó ông Q ra về; ông K, bà K, bà B, ông T1, bà H, ông T2, bà M, ông D vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các văn bản làm việc tại Toà án, nguyên đơn Ngân hàng N - Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do ông Bùi Văn T làm đại diện theo ủy quyền lại trình bày:

Ngày 04/01/2011, ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K có ký hợp đồng tín dụng số 06/53/HĐTD với Phòng giao dịch X thuộc chi nhánh ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C để vay số tiền 285.000.000đ (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Mục đích vay để kinh doanh nông sản, thời hạn cho vay 12 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 04/01/2012 và lãi suất được tính theo điều 2 của HĐTD này là 16.2%/năm và lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo số tiền vay trên ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 06/08/HĐTC ngày 14/9/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp để thế chấp quyền sử dụng đất (Thế chấp ngày 14/9/2009 vay năm 2009 sau đó trả hết nợ đến năm 2011 vay lại nhưng vẫn sử dụng hợp đồng thế chấp năm 2009 và có thêm phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 04/01/2011).

Tài sản thế chấp gồm:

1. Diện tích 1.107m^2, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 24 toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220933 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

2. Diện tích 3.006m^2, thửa đất số 1994, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220934 ngày 11/05/2009 do Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

3. Diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220931 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

Khi đến hạn trả nợ gốc và lãi, ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K không trả nợ gốc và chưa trả khoản lãi. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K không trả.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K phải trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/11/2018 là 607.793.343 (Sáu trăm lẻ bảy triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng. Trong đó nợ gốc là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi suất trong hạn là 231.995.466 đồng, tiền lãi quá hạn là 90.797.877 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay cho ngân hàng với mức lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi một phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

1. Diện tích 3.006m^2, thửa đất số 1994, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220934 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

2. Diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số: 24, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220931 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

Trong trường hợp tài sản phát mãi không đủ để trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K phải trả khoản nợ còn lại cho ngân hàng.

Đối với giá trị tài sản công trình xây dựng và cây trồng trên phần đất 2m dài theo mặt đường (là một phần trong 8m đất mặt đường của thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24, diện tích 331 m^2) theo biên bản định giá tài sản ngày 28/9/2018 gồm 01 tiêu nọc xây và 15 cây chuối. Tổng giá trị tiêu nọc xây và chuối là 992.000 đồng (Chín trăm chín mươi hai ngàn đồng). Nếu phát mãi tài sản thế chấp này thì Ngân hàng đồng ý hoàn trả số tiền này cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Hoàng Thị M.

Về biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2015, thì Ngân hàng đồng ý và không có ý kiến gì.

Về kết quả đo vẽ các thửa đất trên và sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 05/7/2018 và ngày 18/7/2018, biên bản định giá tài sản ngày 28/9/2018 thì Ngân hàng N - Phòng giao dịch X, chi nhánh huyện C đồng ý và không có ý kiến gì.

Về chi phí ký hợp đồng đo vẽ, chi phí đo vẽ, chi phí định giá bao gồm:

Chi phí ký Hợp đồng đo vẽ là 4.255.600 đồng, chi phí đo vẽ sơ đồ vị trí thửa đất: 1.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Tổng cộng là 7.255.600 đồng (Bảy triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm đồng) thì Ngân hàng yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn T2, bà Hoàng Thị M, ông Nguyễn Văn D cho rằng trong số đất mà ông K, bà K thế chấp cho ngân hàng thì diện tích đất 1.107m^2, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại xã S,

huyện C là không có đường đi như sơ đồ và Giấy CNQSDĐ đã cấp. Phần đất này Ngân hàng không yêu cầu phát mãi nên Ngân hàng không có ý kiến gì và Ngân hàng không yêu cầu xem xét.

Đối với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn T2, bà Hoàng Thị M về diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24 toạ lạc tại xã S chỉ có 6m chiều ngang theo mặt tiền (chưa tính đường đi bên hông) chứ không phải 8 m mặt tiền như sơ đồ và Giấy CNQSDĐ đã cấp. Đây là ý kiến của ông T2, bà M mà thôi. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho bà C và sau đó bà C tặng cho ông K thì đã có thể hiện cụ thể diện tích từng thửa đất và đường đi vào đất. Qua sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C có thể hiện rõ sơ đồ, diện tích từng thửa đất và đường đi vào đất. Tòa án cũng đã có công văn giải thích là nếu ông T2, bà M có tranh chấp đất với ông K, bà K thì ông T2, bà M làm đơn khởi kiện nhưng ông T2, bà M không có đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông K, bà K. Như vậy ý kiến trình bày của ông T2, bà M về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C là không đúng với thực tế sử dụng đất là không có cơ sở. Ngân hàng đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết ý kiến trình bày này của ông T2, bà M.

Tại các văn bản làm việc tại Tòa án trước đây, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K có ký hợp đồng tín dụng số: 06/53/HĐTD với Phòng giao dịch Xuân Sơn thuộc chi nhánh ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Cđể vay số tiền 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng). Mục đích vay để kinh doanh nông sản, thời hạn cho vay 12 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 04/01/2012 và lãi suất được tính theo điều 2 của HĐTD này là 16.2%/năm và lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo số tiền vay trên ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 06/08/HDTC ngày 14/9/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp để thế chấp quyền sử dụng đất (Thế chấp ngày 15/9/2009 vay năm 2009 sau đó trả hết nợ đến năm 2011 vay lại nhưng vẫn sử dụng hợp đồng thế chấp năm 2009 và có thêm phụ lục hợp đồng thế chấp). Tài sản thế chấp gồm:

1. Diện tích 1.107m^2, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện Ccấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220933 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

2. Diện tích 3.006m^2, thửa đất số 1994, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện Ccấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220934 ngày 11/05/2009 do Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

3. Diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện Ccấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220931 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

Khi đến hạn trả nợ gốc và lãi, do điều kiện khó khăn nên vợ chồng ông K, bà K chưa trả nợ gốc và tiền lãi cho ngân hàng.

Nay ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C– Phòng giao dịch xã Xuân Sơn yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K trả số tiền 604.693.208 đồng (Sáu trăm lẻ bốn triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn hai trăm lẻ tám đồng). Trong đó nợ gốc là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi suất tính từ ngày 05/01/2011 cho đến ngày 18/07/2016 là 319.693.208 (Ba trăm mười chín triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn hai trăm lẻ tám đồng) và lãi suất phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay của ngân hàng với mức lãi theo hợp đồng tín dụng thì ông K, bà K đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp ông K, bà K không có khả năng trả nợ thì ông K, bà K đồng ý để Ngân hàng phát mãi đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã thế chấp.

Đối với diện tích đất 1.107m^2, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại xã S, huyện C thì có đường đi như sơ đồ theo Giấy CNQSDĐ; Đối với diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại xã Sơn Bình thì có 8m chiều ngang mặt tiền (chưa tính đường đi) chứ không phải 6 m như bà C, ông T2, bà M, ông D trình bày.

Về biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2015, thì ông K đồng ý và không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai và tại biên bản hòa giải ngày 23/3/2013 bị đơn bà Lê Thị K trình bày: Bà K, ông K vay tiền của ngân hàng, có thế chấp tài sản và còn nợ ngân hàng như ông K trình bày. Sau này ông K, bà K không đến tòa án để làm việc.

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

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án bà Hoàng Thị B trình bày: Bà Hoàng Thị B và ông K, bà K là bạn hàng buôn bán với nhau. Bà B và ông K, bà K thường xuyên cho vay mượn qua lại lẫn nhau. Thửa đất 1944, tờ bản đồ số 40 (Cắt ra từ thửa 1494, 1606, 1605, 1512) là do ông Trần T1 nhận chuyển nhượng của ông K, bà K với giá 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) và đặt cọc trước cho ông K, bà K 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng). Ngày 01/10/2010, ông T1 nói cần tiền mua đất nơi khác nên ông T1 đã thỏa thuận bằng miệng với bà B để sang nhượng cho bà B diện tích đất nói trên với giá 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu đồng) như số tiền mà ông T1 đã đặt cọc cho ông K và bà K và bà B nhận đất sử dụng đến nay. Nhiều lần bà B đã liên hệ với ông K, bà K để làm thủ tục nhưng không được vì giấy đất này đã thế chấp cho ngân hàng.

Nay ngân hàng N- PGD X yêu cầu ông K, bà K phải trả nợ ngân hàng thì bà B không có ý kiến gì.

Trường hợp ông K và bà K không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng đề nghị phát mãi đất và toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất mà ông K, bà K đã thế chấp thì bà B đồng ý và không có ý kiến gì.

Về biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2015, thì bà B đồng ý và không có ý kiến gì.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án ông Trần T1 trình bày: Ông T1 nhận chuyển nhượng đất của ông K, bà K thửa số 1994, (Cắt ra từ thửa 1494, 1606, 1605, 1512), đông giáp đường, tây giáp chú T2, bắc giáp chị Hương, nam giáp đồi. Với diện tích 3006 m^2. Giá thỏa thuận 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng). Ông T1 đã đưa trước tiền cọc cho ông K và bà K là 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng). Hẹn đến ngày 01/10/2010, ông K và bà K sẽ hoàn thành giấy tờ sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và ông T1 trả số tiền còn thiếu như đã thỏa thuận. Việc mua bán có Bà Hoàng Thị B làm chứng. Nhưng vì ông T1 cần tiền mua đất nơi khác nên ông T1 đã thỏa thuận bằng miệng với Bà Hoàng Thị B để sang nhượng diện tích đất nói trên cho bà B với giá 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu đồng) như số tiền mà ông T1 đã đặt cọc cho ông K và bà K. Hiện Bà Hoàng Thị B đang sử dụng và quản lý thửa đất này. Ông T1 không còn liên quan đến thửa đất này.

Trường hợp, ông K và bà K không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng đề nghị phát mãi đất và toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ông K, bà K đã thế chấp thì ông T1 đồng ý và không có ý kiến gì.

Về biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2015, thì ông T1 đồng ý và không có ý kiến gì.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án bà Trần Thị Thanh H, ông Nguyễn Đình Q trình bày: Ông K, bà K có mua của vợ chồng ông Nguyễn Đình Q, bà Trần Thị Thanh H số tiêu là 3.000 kg tiêu đen, trị giá 1 kg là 50.000 đồng. Tổng cộng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), đến ngày 20/6/2010 có trả cho vợ chồng bà H 15.000.0000 đồng (Mười lăm triệu đồng), còn lại 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng) thì hẹn đến ngày 14/8/2010 thanh toán hết số tiền trên nhưng ông K, bà K không thanh toán. Ngày 17/10/2010, vợ chồng ông K và bà K đã thế chấp cho vợ chồng bà H, ông Q diện tích 1.107m^2, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 24 toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220933 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

Trường hợp, ông K và bà K không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng đề nghị phát mãi đất và toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã thế chấp thì bà H, ông Q đồng ý và không có ý kiến gì.

Về biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2015, thì bà H, ông Q đồng ý và không có ý kiến gì.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án ông Nguyễn Văn T2, bà Hoàng Thị M trình bày:

Trước đây ông T2, bà M có trình bày: Mẹ ruột của ông T2 là bà Nguyễn Thị C, bà Con có cho đất để những người con sử dụng. Ông K được cho 3 thửa đất, trong đó có thửa đất số 162 và thửa 164, tờ bản đồ 24 là gần kề với đất của bà M, ông T2. Thửa 162 có mặt tiền giáp đường nhựa là 6m, phía Nam thửa đất

có đường đi rộng 2m; thửa 164, tờ bản đồ 24 thì không có đường đi chính thức vào đất này. Trước đây bà C sử dụng, sau này ông K sử dụng thì đi từ lối đi 2m bên phía Nam thửa 162 rồi đi vòng vào thửa 164. Theo bà M, ông T2 thì sơ đồ vị trí và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 162 và thửa 164, tờ bản đồ 24 là không đúng thực tế sử dụng đất.

Theo các biên bản làm việc tại Tòa án ông Nguyễn Văn D trình bày:

Mẹ của ông D là bà Nguyễn Thị C, bà C có cho đất để những người con sử dụng. Ông K được cho 3 thửa đất, trong đó thửa 164, tờ bản đồ 24 là kề với đất của ông D, không có đường đi chính thức vào thửa 164. Trước đây bà C sử dụng, sau này ông K sử dụng thì đi từ lối đi 2m bên phía Nam thửa 162 rồi đi vòng vào thửa 164. Theo ông D thì sơ đồ vị trí và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 164, tờ bản đồ 24 là không đúng thực tế sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật nhưng còn chậm so với thời gian quy định. Về nội dung vụ án Ngân hàng kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K phải trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/11/2018 là 607.793.343 (Sáu trăm lẻ bảy triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng. Trong đó nợ gốc là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi suất trong hạn là 231.995.466 đồng, tiền lãi quá hạn là 90.797.877 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay cho ngân hàng với mức lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký. Yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp nên Tòa án cần xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Ngân hàng N - Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K phải trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/11/2018 là 607.793.343 (Sáu trăm lẻ bảy triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng. Trong đó nợ gốc là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi suất trong hạn là 231.995.466 đồng, tiền lãi quá hạn là 90.797.877 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay cho ngân hàng với mức lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký đây là "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng";* nơi cư trú của ông K, bà K là xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 29; khoản 1 Điều 33; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 nay là Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng ông K, bà K, ông T2, bà M, ông D, bà H, ông T1, bà Ba đều vắng mặt, ông Q có đến tòa án nhưng sau đó ông Q ra về

nên Tòa án xét xử vắng mặt ông K, bà K, ông T2, bà M, ông D, bà H, ông T1, bà B, ông Q.

Về nội dung tranh chấp: Ngân hàng N- Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/11/2018 là 607.793.343 (Sáu trăm lẻ bảy triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng. Trong đó nợ gốc là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi suất trong hạn là 231.995.466 đồng, tiền lãi quá hạn là 90.797.877 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay cho ngân hàng với mức lãi theo hợp đồng tín dụng số 06/53/HĐTD ngày 04/01/2011.

Xét yêu cầu của Ngân hàng N- Phòng giao dịch X, thấy: Trước đây làm việc tại Tòa án thì ông K và bà K đồng ý có vay tiền của Ngân hàng và còn thiếu nợ ngân hàng. Ông K, bà K đồng ý trả nợ như Ngân hàng yêu cầu. Sau này thì ông K, bà K không đến Tòa án để làm việc. Qua thời gian Ngân hàng tính lại tiền lãi thì Ngân hàng yêu cầu ông K, bà K trả tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/11/2018 là 607.793.343 (Sáu trăm lẻ bảy triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng. Trong đó nợ gốc là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi suất trong hạn là 231.995.466 đồng, tiền lãi quá hạn là 90.797.877 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay cho ngân hàng với mức lãi theo hợp đồng tín dụng số 06/53/HĐTD ngày 04/01/2011, như vậy yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp.

Do đó căn cứ vào Điều 474, Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nay là Điều 357, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N- Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu buộc ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K trả cho Ngân hàng N- Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/11/2018 là 607.793.343 (Sáu trăm lẻ bảy triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng. Trong đó nợ gốc là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng), tiền lãi suất trong hạn là 231.995.466 đồng, tiền lãi suất quá hạn là 90.797.877 đồng và tiền lãi suất phát sinh tiếp theo cho đến khi trả hết nợ vay cho ngân hàng với mức lãi theo hợp đồng tín dụng số 06/53/HĐTD ngày 04/01/2011.

Về phần tài sản thế chấp:

Đối với phần ý kiến trình bày của ông T2, bà M, ông D cho rằng Sơ đồ vị trí đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C sau đó bà C tặng cho ông K sử dụng là cấp không đúng với thực tế đất sử dụng (Phần đất mà ông K, bà K đã thế chấp vay ngân hàng như nêu ở trên). Qua sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C có thể hiện rõ diện tích từng thửa đất và đường đi vào thửa đất. Kết quả sao lục hồ sơ thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C, bà C tặng cho ông K quyền sử dụng đất đúng theo trình tự thủ tục quy định. Tòa án cũng đã có công văn giải thích là nếu ông T2, bà M, ông D có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông K, bà K thì ông T2, bà M, ông D làm đơn khởi kiện nhưng ông T2, bà M, ông D không có

đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông K, bà K. Như vậy ý kiến trình bày của ông T2, bà M, ông D về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C là không đúng thực tế sử dụng đất là không có cơ sở và Tòa án không xem xét giải quyết.

Đối với ông T1, bà B, bà H, ông Q đều không có ý kiến gì và đều đồng ý nếu ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Từ những nhận định trên xử trong trường hợp ông K, bà K không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi một phần tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất để thu hồi nợ gồm:

1. Diện tích 3.006m^2, thửa đất số 1994, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220934 ngày 11/05/2009 do Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

2. Diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220931 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

Trong trường hợp tài sản phát mãi không đủ để trả nợ thì ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K phải trả khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N- Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là trong trường hợp phát mãi Diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24 thì Ngân hàng đồng ý trả cho ông T2, bà M trị giá công trình và cây trồng có trên phần đất 02 m ngang theo mặt tiền đường và dài đến hết thửa 162 (là một phần của diện tích đất 331m^2, thửa đất số 162) gồm 01 nọc tiêu xây và 15 cây chuối, tổng giá trị là 992.000 đồng (Chín trăm chín mươi hai ngàn đồng).

Số tiền chi phí ký Hợp đồng đo vẽ là 4.255.600 đồng, chi phí đi đo vẽ: 1.000.000 đồng và chi phí định giá là 2.000.000 đồng. Tổng cộng là 7.255.600 đồng (Bảy triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm đồng) Ngân hàng đã nộp và đã chi hết thì ông K, bà K phải trả số tiền này cho ngân hàng.

Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án thì ông K, bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (sau đây viết tắt là DSST) có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng là 20.000.000đồng + 207.793.343 đồng x 4% = 28.311.733 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng 9.658.000 (Chín triệu sáu trăm năm mươi tám ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai số 018153 ngày 05/3/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 29; khoản 1 Điều 33; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 nay là Điều 30; Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 474, Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nay là Điều 357, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu buộc ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K trả cho Ngân hàng N - Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/11/2018 là 607.793.343 (Sáu trăm lẻ bảy triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng. Trong đó nợ gốc là 285.000.000đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi suất trong hạn là 231.995.466 đồng, tiền lãi quá hạn là 90.797.877 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay cho ngân hàng với mức lãi theo hợp đồng tín dụng số 06/53/HĐTD ngày 04/01/2011.

Về tài sản thế chấp:

Trong trường hợp ông K, bà K không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi một phần tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất để thu hồi nợ gồm:

1. Diện tích 3.006m^2, thửa đất số 1994, tờ bản đồ số 40, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220934 ngày 11/05/2009 do Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

2. Diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại xã S, huyện C. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 220931 ngày 11/05/2009 do bà Nguyễn Thị C đứng tên. Ông Nguyễn Văn K được nhận tặng cho QSDĐ này theo xác nhận ngày 14/7/2009.

Trong trường hợp tài sản phát mãi không đủ để trả nợ cho ngân hàng thì ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị K phải trả khoản nợ còn lại cho ngân hàng.

Ghi nhận ý kiến của Ngân hàng là trong trường hợp phát mãi Diện tích 331m^2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 24 thì Ngân hàng đồng trả cho ông T2, bà M trị giá công trình và cây trồng có trên phần đất 02 m ngang theo mặt tiền đường và dài đến hết thửa 162 (là một phần của diện tích đất 331m^2, thửa đất số 162) gồm 01 nọc tiêu xây và 15 cây chuối, tổng giá trị là 992.000 đồng (Chín trăm chín mươi hai ngàn đồng).

Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản:

Xử buộc ông K, bà K trả cho Ngân hàng Số tiền chi phí ký Hợp đồng đo vẽ là 4.255.600 đồng, chi phí đi đo vẽ sơ đồ vị trí thửa đất: 1.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Tổng cộng là 7.255.600 đồng (Bảy triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm đồng).

Đối với phần tiền chi phi đo vẽ, chi phí định giá tài sản mà ông K, bà K phải trả cho Ngân hàng; phần tiền Ngân hàng trả cho ông T2, bà M thì Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm

trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông K, bà K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 28.311.733 (Hai mươi tám triệu ba trăm mười một ngàn bảy trăm ba mươi ba) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N - Phòng giao dịch X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu 9.658.000 (Chín triệu sáu trăm năm mươi tám ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai số 018153 ngày 05/3/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/11/2018), nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo; đối với ông K, bà K, ông T2, bà M, ông D, bà H, ông T1, bà B, ông Q vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án do Tòa án tống đạt hoặc niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR - VT;
- VKSND H.Châu Đức;
- Cơ quan THA dân sự H.Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Loan