

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 34/2018/DS-ST

Ngày: 23.7.2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

N\ ZC CONG HOA XA\HOI CHUaNGHYA VIET NAM

TOA AN NHAN DAN QUAN THOCT NOCT - TP CAN THZ

- Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Trung Hiếu**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Đông**

2. Bà **Nguyễn Thùy Linh**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đinh Tuấn Anh** – là Thư ký Tòa án nhân dân quận TN - thành phố T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận TN - thành phố T tham gia phiên tòa: Ông **Võ Long Hải** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận TN - thành phố T tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 304/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 383/TB-TA ngày 06 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP BV (BV Bank)**

Trụ sở: số 16, Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/. Ông **Chu Văn T** – sinh năm: 1988 (*có mặt*)

Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ

2/. Ông **Phạm Vĩnh H** – sinh năm: 1974 (*có mặt*)

Chức vụ: Quản lý phòng giao dịch TN

Địa chỉ: số 188B, khu vực Long T, phường TN, quận TN, thành phố T.

Bị đơn: 1. Ông **Lê Hoàng V** – sinh năm: 1977 (*vắng mặt lần 02*)

2. Bà **Nguyễn Thị Kim L** – sinh năm: 1980 (*vắng mặt lần 02*)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn T** – sinh năm: 1983 (*xin xét xử vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: khu vực Tân Q, phường Tân H, quận TN, thành phố T.

2. Bà **Lê Thị U** – sinh năm: 1942 (*xin xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ: khu vực Tân P, phường Tân H, quận TN, thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, đại diện nguyên đơn ông Lê Minh H trình bày như sau:

Vào ngày 17.4.2017, ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L có ký kết Hợp đồng tín dụng số 0016/2017/HĐTD2/BVB49 vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần BV – chi nhánh T – phòng giao dịch TN, tổng số tiền vay đã giải ngân là 1.000.000.000đồng (*một tỷ đồng*), mục đích vay để bù đắp chi phí sửa chữa nhà, thời hạn vay 180 tháng (15 năm).

Để đảm bảo cho hợp đồng vay, ông V và bà L có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1180418.A.17.HĐTC.CT ngày 17.4.2017, đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1591 và 1592, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu vực Tân P, phường Tân H, quận TN, thành phố T, do ông V và bà L cùng đứng tên.

Trong quá trình vay, ông V và bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả nợ gốc và lãi đúng như thỏa thuận cho Ngân hàng mặc dù đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở, tạo điều kiện trả nợ. Do vậy, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ nợ gốc và lãi sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 28.5.2018, ông V, bà L còn nợ tổng số tiền 1.103.595.238đồng, trong đó:

- + Nợ gốc là 994.445.000đồng;
- + Nợ lãi trong hạn và quá hạn là: 99.641.678đồng;
- + Lạm phạt chậm trả lãi là: 9.508.560đồng.

Nay Ngân hàng BV khởi kiện yêu cầu ông V, bà L phải có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền nợ vay gốc và lãi như nêu trên là 1.103.595.238đồng. Đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết số nợ.

Trường hợp ông V, bà L không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu kê biên, phát mãi các tài sản đảm bảo thế chấp tại thửa đất số 1591 và 1592 để thu hồi nợ.

Đối với bị đơn ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L: Tòa án đã nhiều lần trực tiếp đến địa phương để làm việc nhưng không gặp được ông V, bà L. Qua xác minh thực tế, chính quyền địa phương cho biết ông V, bà L đã đi khỏi địa phương từ khoảng tháng 01.2018 cho đến nay chưa trở về, khi đi không có đến trình báo và không có cung cấp địa chỉ mới cho địa phương biết. Tuy nhiên, Tòa án có thu thập được Bản án số 57/2017/HNGĐ-ST ngày

08.8.2017 của Tòa án nhân dân quận TN, nội dung bản án về phần nợ chung thể hiện bà L thừa nhận bà và ông V có vay của Ngân hàng BV số tiền 1.000.000.000đồng.

Quá trình giải quyết, Tòa án tiến hành thành lập Hội đồng để thẩm định thực tế các tài sản đảm bảo thế chấp nợ vay tại thửa đất số 1591 và 1592. Thực tế trên đất ngoài căn nhà của ông V, bà L, còn có một căn nhà do bà Lê Thị U đang sinh sống, kết cấu nhà: khung cột gỗ tạp, mái tole, vách tole, nền gạch tàu, không trần, diện tích $4,6m \times 12m = 55,2m^2$, giá trị còn lại 40%. Có một phần đất vườn ông V đang cho ông Nguyễn Văn T thuê để trồng cây gồm: 30 cây Mãng Cầu loại A và 220 cây Mãng Cầu loại B.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 10.5.2018, bà Lê Thị U trình bày:

Giữa bà U và ông V, bà L không có quan hệ thân thuộc gì. Nguồn gốc phần đất bà U đang sử dụng là do bà P (không rõ họ tên cụ thể, đang định cư ở nước ngoài) mua và cất nhà cho bà U ở để trông coi đất cho bà P. Khi ông V thế chấp đất để vay tiền không có báo cho bà U biết. Nay ý kiến bà U yêu cầu được ở ổn định trên đất vì đã lớn tuổi, không có khả năng lao động. Trường hợp Ngân hàng phát mãi thửa đất để thu hồi nợ, bà U yêu cầu ông V tìm cho bà chỗ ở khác để di dời. Ngoài ra, bà U xin được vắng mặt trong các lần Tòa án triệu tập để hòa giải, xét xử vì đã lớn tuổi, việc đi lại khó khăn.

Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào khoảng tháng 12.2016, ông V và bà L có ký hợp đồng cho ông T thuê một phần đất vườn tại thửa 1592 để trồng cây Mãng Cầu, thời hạn thuê là 05 năm, tổng số tiền thuê là 45.000.000đồng. Hợp đồng thuê được lập trước khi ông V ký hợp đồng thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Bảo Việt. Khi thế chấp, ông V không có thông báo cho ông T biết. Trường hợp Ngân hàng phát mãi đất, ông T yêu cầu ông V, bà L phải bồi thường lại tiền thuê đất và tiền đã đầu tư vào để trồng cây trên đất. Tuy nhiên, ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này mà để tự ông thương lượng giải quyết với ông V, bà L. Ngoài ra, ông T vắng mặt trong các lần Tòa án triệu tập để hòa giải, xét xử vì bận nhiều công việc.

Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết triệu tập hợp lệ đối với ông V, bà L để giải quyết vụ án nhưng do bị đơn đã đi khỏi địa phương nên nhiều lần vắng mặt, không tham dự hòa giải, Tòa án tiến hành lập biên bản không tiến hành hòa giải được và vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền 1.123.230.552đồng, trong đó:

+ Nợ gốc là 994.445.000đồng;

+ Nợ lãi trong hạn là: 116.169.750đồng;

+ Nợ lãi quá hạn là: 12.615.802đồng.

Đại diện nguyên đơn xin rút lại phần yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi.

Bị đơn ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không có lý do.

Vì đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay. Đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về nợ: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 1.123.230.552đồng.

Về tài sản đảm bảo thế chấp: Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản đảm bảo gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1591 và 1592 để thu hồi nợ.

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:

[1] Về thủ tục, tố tụng:

Xét mối quan hệ pháp luật đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng dân sự về việc vay tài sản trong lĩnh vực tín dụng, hợp đồng vay được giao kết giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh và cá nhân, mục đích vay là để sửa chữa nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại phường Tân H, quận TN, thành phố T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận TN, thành phố T theo điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét việc bị đơn ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L đã đi khỏi địa phương từ tháng 01.2018, theo hướng dẫn tại Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05.5.2017, trường hợp này Ngân hàng đã cung cấp đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn. Ông V, bà L thay đổi nơi cư trú mà không thông báo cho Ngân hàng và chính quyền địa phương biết về nơi cư trú mới cho nên Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Xét việc ông V, bà L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt triệu tập hợp lệ, đối với bà Lê Thị U và ông Nguyễn Văn T xin xét xử vắng mặt cho nên căn cứ theo điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về số nợ vay:

Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án và Bản án số 57/2017/HNGĐ-ST ngày 08.8.2017 thể hiện: Vào ngày 17.4.2017, ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L có ký kết Hợp đồng tín dụng số 0016/2017/HĐTD2/BVB49 vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần BV – chi nhánh T – phòng giao dịch TN, Ngân hàng đã giải ngân cho ông V, bà L vay tổng số tiền 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*), mục đích vay để bù đắp chi phí sửa chữa nhà, thời hạn vay 180 tháng (15 năm). Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông V và bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả nợ gốc và lãi đúng như thỏa thuận cho Ngân hàng mặc dù đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở, toàn bộ số nợ vay gốc và lãi đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ông V và bà L còn nợ Ngân hàng BV số nợ gốc là 994.445.000 đồng và tổng nợ lãi là 128.785.552 đồng. Do đó xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về phần tài sản đảm bảo thế chấp:

Để đảm bảo cho hợp đồng vay nêu trên, ông V và bà L có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1180418.A.17.HĐTC.CT ngày 17.4.2017, đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1591 và 1592, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu vực Tân P, phường Tân H, quận TN, thành phố T, do ông V và bà L cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02064, CH02065 cùng cấp ngày 10.9.2015. Hợp đồng thế chấp được lập đúng hình thức, nội dung và có đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý.

Qua thẩm định thực tế, trên đất thế chấp có phát sinh thêm 01 căn nhà của bà Lê Thị U đang sinh sống, bà U cho rằng phần đất và nhà bà đang ở là do bà P (đang định cư ở nước ngoài) mua và cất nhà cho bà U ở để trông coi đất cho bà P. Đối với các cây Mãng Cầu trồng trên đất là của ông Nguyễn Văn T. Do đó, đối với căn nhà của bà U và các cây trồng của ông T, đây không phải là tài sản của ông V, bà L nên không thuộc tài sản thế chấp. Theo án lệ số 11/2017/AL do Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành theo

Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28.12.2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, do ông V và bà L là người đứng tên sử dụng đất nhưng không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nên bà U và ông T được quyền tiếp tục quản lý sử dụng đối với tài sản trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình nhưng phải chấp hành theo quy hoạch chung. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền xử lý phát mãi quyền sử dụng đất tại thửa 1591 và 1592 để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (là bà U và ông T) được dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu có nhu cầu, nếu không có khả năng nhận chuyển nhượng thì bà U và ông T được quyền nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi.

Đối với việc bà U yêu cầu ông V tìm cho bà chỗ ở khác và việc thanh lý, bồi thường thiệt hại hợp đồng thuê đất giữa ông T và ông V, do ông V và bà L đã đi khỏi địa phương nên các đương sự sẽ tự thỏa thuận giải quyết sau. Nếu không thỏa thuận được có thể khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ kiện khác.

[3] Về các chi phí tố tụng:

Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với tổng chi phí hết 3.000.000đồng, phía nguyên đơn đã tạm nộp trước. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ theo Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí, cho nên ông V, bà L phải có trách nhiệm nộp lại số tiền 3.000.000đồng để giao trả cho nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí; Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu tính lãi chậm trả lãi không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Wiefi 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 325 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05.5.2017;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016;
- Án lệ số 11/2017/AL.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần BV số tiền vay: nợ gốc là 994.445.000 đồng (*Chín trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm bốn mươi lăm ngàn đồng*) và nợ lãi tạm tính đến ngày 23.7.2018 là 128.785.552 đồng (*Một trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi lăm ngàn, năm trăm năm mươi hai đồng*).

Ông V, bà L phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 24.7.2018 cho đến khi thanh toán hết số nợ (lãi suất được tính theo Hợp đồng tín dụng số 0016/2017/HĐTD2/BVB49 lập ngày 17.4.2017).

- Về tài sản đảm bảo thế chấp:

Trường hợp ông V, bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá các tài sản đảm bảo thế chấp căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1180418.A.17.HĐTC.CT ngày 17.4.2017 để thu hồi nợ, bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất tại thửa 1591, tờ bản đồ số 2, diện tích 5196,0m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại khu vực Tân P, phường Tân H, quận TN, thành phố T do ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02064, cấp ngày 10.9.2015.

2. Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất tại thửa 1592, tờ bản đồ số 2, diện tích 600,0m² (loại đất ở 300m² và đất trồng cây lâu năm 300m²), tọa lạc tại khu vực Tân P, phường Tân H, quận TN, thành phố T do ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02065, cấp ngày 10.9.2015.

- Về tài sản của người có liên quan trên đất thế chấp:

Bà Lê Thị U được quyền sở hữu giá trị căn nhà có kết cấu: khung cột gỗ tạp, mái tole, vách tole, nền gạch tàu, không trần, diện tích 4,6m x 12m = 55,2m², giá trị còn lại 40%.

Ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu giá trị các cây trồng gồm: 30 cây Mãng Cầu loại A và 220 cây Mãng Cầu loại B.

Bà Lê Thị U và ông Nguyễn Văn T phải chấp hành theo quy hoạch chung (nếu có) đối với các tài sản nêu trên. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền xử lý, kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất tại thửa 1591 và 1592 để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì bà U và ông T được dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu có nhu cầu, trường hợp không có khả năng nhận chuyển nhượng thì bà U và ông T được quyền nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm thi hành án.

Về các chi phí tố tụng: Ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp số tiền 3.000.000đồng (*Ba triệu đồng*) để giao trả lại cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp số tiền 45.697.000đồng (*Bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi bảy ngàn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TN.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 21.826.500đồng (*Hai mươi một triệu, tám trăm hai mươi sáu ngàn, năm trăm đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/003838 ngày 19.3.2018.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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 TP. T;
- VKSND Q. TN;
- Chi cục THA Q. TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

NGUYỄN TRUNG HIẾU