

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 110/2019/DS-ST

Ngày: 27/11/2019

“V/v tranh chấp Hợp đồng cho vay”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Chót

2/ Bà Lê Thị Vân

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Lương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 409/2019/TLST-DS, ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng cho vay”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2019/QĐXX-ST, ngày 23 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần QD.

Địa chỉ: phường HB, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Nguyễn Tiến D - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền là:

1/ Ông Nguyễn Hữu Ch - Phó phòng xử lý nợ.

2/ Trần Viết H - Chuyên viên xử lý nợ

*** Bị đơn:** Bà Bùi Thị Mười B, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Văn T (đã chết năm 2019), sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã MA, huyện X, tỉnh Long An.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là:

Bà Bùi Thị Mười B, sinh năm 1975; anh Nguyễn Nhứt H sinh năm 2006; anh Nguyễn Thanh H sinh năm 2000. Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã MA, huyện X, tỉnh Long An.

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

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959.

Ông Trần Văn Th, sinh năm 1987.

Bà Bùi Thị Th, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã MA, huyện X, tỉnh Long An.

(Ông H có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của đại diện nguyên đơn ông Trần Viết H trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Ngày 02/11/2016, bị đơn bà Mười B, ông T có vay 300.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 446/2016/HĐCV/110-11 với Ngân hàng thương mại cổ phần QD - Chi nhánh TG, thời gian vay là 96 tháng, mục đích vay mua bán lúa. Lãi suất 11,5%/năm, có thay đổi theo từng thời điểm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bị đơn đã thế chấp Quyền sử dụng đất số AB669516 đối với thửa đất số 706, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, diện tích 1.289m² đất tọa lạc xã MA, huyện X, tỉnh Long An. Hai bên đã ký kết hợp đồng thế chấp số 446/2016/HĐTC/110-11 ngày 02/11/2016. Trong hợp đồng có ghi thế chấp cả đất và có các điều khoản liên quan đến cả tài sản trên đất. Hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp bị đơn đều có ký tên đầy đủ.

Từ ngày vay cho đến nay, bị đơn trả được 46.875.000 đồng tiền gốc, tiền lãi trong hạn là 77.412.280 đồng và tiền lãi quá hạn là 13.534.271 đồng. Bị đơn còn nợ 253.125.000 đồng tiền gốc, tiền lãi trong hạn là 13.373.831 đồng, lãi quá hạn là 2.272.992 đồng tiền lãi, phạt chậm trả tiền lãi là 328.752 đồng. Tổng cộng là 269.100.575 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả tiền nhưng bị đơn không thực hiện. Ông T đã chết. Nay ngân hàng yêu cầu bà Mười B và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T trả số tiền còn nợ ngân hàng là 269.100.575 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/11/2019).

Về tiền lãi, yêu cầu bên phía bị đơn phải tiếp tục trả cho đến khi thi hành xong khoản nợ cho ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận. Nếu trường hợp bị đơn không trả tiền thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 706 để đảm bảo thi hành án. Ngân hàng không đồng ý cho bị đơn trả dần vì việc vay tiền đã quá lâu.

** Bị đơn bà Bùi Thị Mười B trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Về quá trình vay tiền và tài sản đảm bảo đúng như đại diện ngân hàng đã trình bày. Nay bà đồng ý trả cho ngân hàng khoản tiền gốc và lãi như ngân hàng yêu cầu. Do làm ăn thua lỗ nên bà đã không trả tiền cho ngân hàng như đã thỏa thuận. Chồng bà là ông T đã chết vào tháng 9/2019. Bà thì không có công việc ổn định. Từ khi ông T mất, bà suy sụp tinh thần và bị bệnh bà là lao động chính trong nhà phải nuôi 2 con còn nhỏ. Bà xin cho bà được trả dần khoản nợ này, có

bao nhiêu thì bà trả bấy nhiêu hàng tháng. Bà xin cho bà thêm thời gian để bán đất trả nợ vì hiện nay bà không còn khả năng.

Khi vay tiền của ngân hàng, vợ chồng bà có thể chấp thừa đất số 706 do ông T đứng tên. Trên thửa đất thế chấp có căn nhà cấp 4 vợ chồng bà cùng 2 con tên Nguyễn Thanh H, sinh năm 2000 và Nguyễn Nhất H, sinh năm 2006 sống trong nhà này.

Ngoài căn nhà của vợ chồng bà còn có căn nhà của bà Nguyễn Thị M (chị ruột ông T). Bà M và con bà M là ông Trần Văn Th sinh năm 1987, chị Bùi Thị Th sinh năm 1994 (con dâu) sinh sống. Hiện nay, bà M và các con bà M đã bỏ nhà đi đâu không rõ. Khi ngân hàng đi thẩm định để cho vay thì có kêu bà M xuống. Bà không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì bà và các con của bà không còn nơi ở khác. Bà yêu cầu không đo đạc thửa đất số 706 để bà tự tìm người bán đất. Vì có đo đạc người ta thấy đất tranh chấp bà không chuyển nhượng đất được.

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

Bà Nguyễn Thị M trình bày tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2018 có nội dung như sau:

Trên thửa đất số 706, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, diện tích 1.289m² đất tọa lạc xã MA, huyện X, tỉnh Long An có căn nhà cấp 4, bê tông cốt thép, chưa tô của bà xây dựng năm 2002. Thửa đất này trước đây của bà Huỳnh Thị T (mẹ ruột của bà đã chết năm 2019) cho bà một phần đất để xây nhà, nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì là con cái trong nhà. Trường hợp nếu bà Mười B không trả được nợ thì bà không đồng ý phát mãi toàn bộ thửa đất số 706 vì đất này bà được mẹ ruột tặng cho.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt suốt quá trình tố tụng, không làm bản tự khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ và không có yêu cầu gì.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tổng đạt các thông báo cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là hợp lệ, nên Tòa án xét xử vắng mặt họ là phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong vụ án, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt chậm trả tiền lãi.

Tòa án tiến hành thụ lý và hòa giải không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa Ngân hàng thương mại cổ phần QD với bà Mười B, ông T là tranh chấp Hợp đồng cho vay. Căn cứ nơi cư trú của bị đơn, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An được quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân huyện X đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định như sau: Ngày 02/11/2016, vợ chồng bà Mười B có vay 300.000.000 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần QD - Chi nhánh TG theo Hợp đồng cho vay số 446/2016/HĐCV/110-11, thời gian vay là 96 tháng. Lãi suất 11,5%/năm, có thay đổi theo từng thời điểm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số AB669516 đối với thửa đất số 706 tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, diện tích 1.289m² đất tọa lạc xã MA, huyện X, tỉnh Long An. Hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp vợ chồng bà Mười B đều có ký tên.

Tính đến ngày 27/12/2019, bị đơn còn nợ 253.125.000 đồng tiền gốc, tiền lãi trong hạn là 13.373.831 đồng, lãi quá hạn là 2.272.992 đồng tiền lãi, phạt chậm trả tiền lãi là 328.752 đồng. Tổng cộng là 269.100.575 đồng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Mười B và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T trả tiền nợ.

Bà Mười B thừa nhận nợ như ngân hàng trình bày. Bà chỉ xin trả dần, xin cho thời gian bán đất để trả nợ. Xét thấy, bà Mười B, ông T đều có ký tên vào Hợp đồng cho vay, Hợp đồng thế chấp. Đến nay, đã quá hạn trả nợ nhưng phía bị đơn không thực hiện theo cam kết trong Hợp đồng cho vay và thừa nhận còn nợ tiền của Ngân hàng QD. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Xét lãi suất, Lãi suất trong hạn và quá hạn mà các bên thỏa thuận như trên là đúng pháp luật, phù hợp với quy định tại Luật các tổ chức tín dụng, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, do bị đơn trả tiền lãi không đúng như thỏa thuận nên bị đơn phải trả lãi cho những ngày chậm thực hiện nghĩa vụ trả lãi. Bị đơn đã trả được 4.380.000 đồng, còn nợ 382.000 đồng về phần phạt trả tiền lãi chậm. Theo đại diện ngân hàng trình bày thỏa thuận này đã được quy định tại khoản 4 Điều 11 trong hợp đồng cho vay nên buộc bị đơn phải trả. Xét thấy, đây là thỏa thuận không phù hợp quy định pháp luật, như vậy là lãi chồng lãi nên không có căn cứ chấp nhận. Về số tiền 4.380.000 đồng bà Mười B đã trả cho ngân hàng, bà Mười B không có yêu cầu điều chỉnh nên tòa án không xem xét.

[2.2] Về trách nhiệm trả nợ: Việc vay tiền của Ngân hàng bà Mười B, ông T đều có ký tên vào Hợp đồng cho vay, Hợp đồng thế chấp. Đến nay, đã quá hạn trả nợ nhưng phía bị đơn không thực hiện theo cam kết trong Hợp đồng cho vay và ông T đã chết. Do đó, buộc bà Mười B và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là Nguyễn Nhứt H, Nguyễn Thanh H phải liên đới trả tiền lãi phát sinh là có căn cứ chấp nhận.

[3] Kể từ ngày 28/11/2019, bà Mười B, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là Nguyễn Nhứt H, Nguyễn Thanh H còn phải tiếp tục trả lãi trong hạn và quá hạn trên số tiền nợ gốc còn phải trả cho ngân hàng theo thỏa thuận của Hợp đồng cho vay.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét thấy, bà M cho rằng bà được mẹ ruột là bà Huỳnh Thị T cho một phần thửa đất số 706 và bà đã xây nhà ở từ năm 2002 cho đến nhưng bà chưa làm thủ tục sang tên. Bà không đồng ý phát mãi toàn bộ thửa đất số 706 để thi hành án trong trường hợp bà Mười B không trả được nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án, không làm bằng tự khai, không cung cấp bất cứ tài liệu gì thể hiện lời trình bày của bà là có cơ sở, không có nộp đơn yêu cầu gì trong vụ án này. Bà M hiện nay đi đâu không rõ và cũng không cung cấp địa chỉ mới cho Tòa án. Bà Mười B cho rằng khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn, bà M đều biết và khi đó trên thửa đất 706 có nhà của bà M, nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không ghi trong hợp đồng.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 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 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và áp dụng án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 "Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)."

Do đó, yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp số 446/2016/HĐTC/110-11 ngày 02/11/2016 đối với Quyền sử dụng đất số AB669516 đối với thửa đất số 706 tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, tọa lạc xã MA, huyện X, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn T đứng tên để đảm bảo thi hành án là có cơ sở.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Bà Mười B, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là Nguyễn Nhứt H, Nguyễn Thanh H phải liên đới chịu 3.500.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên những người này phải hoàn lại 3.500.000 đồng cho nguyên đơn.

[6] Về án phí: Bà Mười B, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là Nguyễn Nhứt H, Nguyễn Thanh H phải liên đới chịu 6.719.295 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng QD phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 323, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần QD đối với bà Bùi Thị Mười B, ông Nguyễn Văn T về “Tranh chấp Hợp đồng cho vay”.

Buộc bà Bùi Thị Mười B, anh Nguyễn Nhứt H, anh Nguyễn Thanh H phải liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần QD số tiền 268.771.823 đồng. Trong đó, tiền gốc 253.125.000 đồng tiền gốc, tiền lãi trong hạn là 13.373.831 đồng, lãi quá hạn là 2.272.992 đồng tiền lãi, phạt chậm trả tiền lãi là 328.752 đồng. Tổng cộng là 269.100.575 đồng. Kể từ ngày 28/11/2019, bà Mười B, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là anh Nguyễn Nhứt H, anh Nguyễn Thanh H còn phải tiếp tục trả lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn trên số tiền nợ gốc còn phải trả cho ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số 446/2016/HĐCV/110-11 ngày 02/11/2016.

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp số 446/2016/HĐTC/110-11 ngày 02/11/2016 đối với thửa đất số 706, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, tọa lạc xã MA, huyện X, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Long An cấp ngày 04/02/2005 cho ông Nguyễn Văn T đứng tên, số AB669516, sổ vào sổ cấp giấy H00959/II/499 để đảm bảo thi hành án.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Bùi Thị Mười B, anh Nguyễn Nhứt H, anh Nguyễn Thanh H phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả 3.500.000 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần QD.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Về án phí:

Bà Bùi Thị Mười B, anh Nguyễn Nhứt H, anh Nguyễn Thanh H phải liên đới chịu 6.719.295 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần QD phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự. Được khấu trừ vào 6.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003909, ngày 02/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần QD 6.350.000 đồng còn thừa.

4/ Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5/ Trường hợp bản án, quyết định 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 tỉnh Long An;
- VKSND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

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

Đã ký

Lê Thị Mỹ Phượng