TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BÀ RỊA** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/KDTM-ST
Ngày 29 - 05 - 2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Yến Oanh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Mạnh Hùng
2. Bà Lê Thị Quỳnh Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 05 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 16/2017/TLST-KDTM ngày 26 tháng 10 năm 2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2018/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 04 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2018/QĐST-KDTM ngày 10-05-2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một Thành viên Q;

Địa chỉ trụ sở: Số 22 đường A, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ngân hàng TMCP X;

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà V, số 72 đường L, phường B, quận X, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q – Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Cao C – Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần X - chi nhánh B, (văn bản ủy quyền ngày 12-05-2016);

Ông Đỗ Cao C ủy quyền lại cho: Ông Cao Thái K – Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B, (văn bản ủy quyền ngày 12-04-2017), có mặt;

Địa chỉ chi nhánh: Số 43, Đường Đ, phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979, vắng mặt;

2.2. Bà Trần Thị Thu K, sinh năm 1982, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Địa chỉ nơi làm việc: Số 56 - 58 đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

3.1. Ngân hàng TMCP X;

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà V, số 72 đường L, phường B, quận X, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q – Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Cao C – Giám đốc Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B, (văn bản ủy quyền ngày 12-05-2016);

Ông Đỗ Cao C ủy quyền lại cho: Ông Cao Thái K – Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B, (văn bản ủy quyền ngày 12-04-2017), có mặt;

Địa chỉ chi nhánh: Số 43 đường Đ, phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.2. Ông Đoàn Quang A, sinh năm 1962;

3.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện N, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Quốc Sơn H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp C, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Ông Đoàn Văn B, sinh năm 1958;

3.6. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1979;

3.8. Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp X, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. *Theo đơn khởi kiện ngày 27-07-2017 và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K đã ký với Ngân hàng TMCP X hợp đồng tín dụng số 1803-LAV-200900217 ngày 23-04-2009, biên bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 28-10-2009, Ngân hàng X cung cấp hạn mức tín dụng với số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) theo các khế ước nhận nợ sau:

* **Khế ước nhận nợ số 1803-LDS-200900272 ngày 23-04-2009:**

Số tiền vay 3.500.000.000 đồng (Dư nợ hiện tại: 2.275.000.000 đồng), thời hạn vay 120 tháng (kể từ ngày giải ngân đầu tiên), lịch trả nợ gốc được trả thành 20 kỳ (lần), 6 tháng/kỳ. Mỗi kỳ trả 175.000.000 đồng, lịch trả lãi hàng

tháng vào ngày 05; Lãi suất cho vay 1,1%/tháng, 13,2%/năm, lãi suất này được cố định trong thời gian 6 tháng, sau đó lãi suất được thay đổi theo biểu lãi suất công bố của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi; Lãi suất quá hạn : 150% lãi suất cho vay; Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua đất.

*** Khế ước nhận nợ số 1803-LDS-200900294 ngày 29-04-2009:**

Số tiền vay 2.500.000.000 đồng (Dư nợ hiện tại: 2.000.000.000 đồng), thời hạn vay 120 tháng (kể từ ngày giải ngân đầu tiên); Lịch trả nợ gốc được trả thành 20 kỳ (lần), 6 tháng/kỳ, mỗi kỳ trả 125.000.000 đồng; Lịch trả lãi hàng tháng vào ngày 05; Lãi suất cho vay : 1,1%/tháng, 13,2%/năm, lãi suất này được cố định trong thời gian 6 tháng, sau đó lãi suất được thay đổi theo biểu lãi suất công bố của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi , lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay; Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua đất.

Tài sản bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng trên bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất 1.758 m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 25 tại ấp 3 xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 566525 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 21-01-2008 cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu K. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 106/TDTH/BĐTS/09 ngày 23-04-2009, công chứng tại Văn phòng công chứng Z tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo số 1325 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 23-04-2009.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 14.794 m2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 336, 32, 436, 330, 337, 338, tờ bản đồ số 34, 36, 37 tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 095945 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 15-07-1998 cấp cho ông Đoàn Quang A và bà Nguyễn Thị M. Theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 107/TDTH/BLTS/09 ngày 23-04-2009 tại Văn phòng công chứng Z tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 23-04-2009 theo số công chứng 1326 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐTC.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ông T và bà K thanh toán số tiền gốc là 1.725.000.000 đồng, kể từ tháng 10-2011 ông T và bà K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Qua nhiều lần làm việc trực tiếp với ông T, bà K nhưng ông T, bà K không có thiện chí hợp tác với Ngân hàng X để giải quyết nợ quá hạn.

Ngày 24-09-2014, Ngân hàng X đã bán toàn bộ khoản nợ cho Công ty TNHH MTV Q theo Hợp đồng mua, bán nợ số 3790/2014/MBN. Công ty TNHH MTV Q bao gồm toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo Hợp đồng tín dụng số 1803-LAV-200900217 ngày 23-04-2009. Như vậy, kể từ ngày 24-09-2014, Công ty TNHH MTV Q trở thành chủ nợ khoản nợ vay của ông T và bà K tại Ngân hàng X. Đồng thời Công ty TNHH MTV Q ký Hợp đồng ủy quyền số 3791/2014/UQ ngày 24-09-2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 1360/2015/UQ1 ngày 11-03-2015 với nội dung Công ty TNHH MTV Q ủy quyền cho Ngân hàng X thực hiện việc khởi kiện và thi hành án.

Tính đến ngày 29-05-2018, ông T và bà K còn nợ Công ty TNHH MTV Q tổng số tiền 9.710.135.954 đồng (nợ gốc: 4.275.000.000 đồng, tổng nợ lãi:

5.435.135.954 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 4.708.021.896 đồng; lãi quá hạn: 727.114.058 đồng), cụ thể:

*** Theo khế ước nhận nợ số 1803-LDS-200900272 ngày 23-04-2009:**

- Nợ gốc : 2.275.000.000 đồng;
- Nợ lãi : 2.823.832.810 đồng; trong đó:
  - Lãi trong hạn : 2.505.438.541đồng;
  - Lãi quá hạn : 318.394.269 đồng;
- Tổng cộng : 5.098.832.810 đồng.

*** Theo khế ước nhận nợ số 1803-LDS-200900294 ngày 29-04-2009:**

- Nợ gốc : 2.000.000.000 đồng;
- Nợ lãi : 2.611.303.144 đồng; trong đó:
  - Lãi trong hạn : 2.202.583.355đồng;
  - Lãi quá hạn : 408.719.789đồng;
- Tổng cộng : 4.611.303.144 đồng.

Nay, Công ty TNHH MTV Q yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K thanh toán số tiền tính đến ngày 29-05-2018 là 9.710.135.954 đồng (chín tỷ bảy trăm mười triệu một trăm ba mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi bốn đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 4.275.000.000 đồng.
- Nợ lãi: 5.435.135.954 đồng; trong đó:
  - + Lãi trong hạn: 4.708.021.896 đồng.
  - + Lãi quá hạn: 727.114.058 đồng.

Tiền lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 30-05-2018 cho đến khi ông T và bà K trả xong nợ theo mức lãi suất và mức phí quy định trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Trường hợp ông T và bà K không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất 1.758m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 25 tại ấp 3 xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 566525 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 21-01-2008 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K.

- Quyền sử dụng đất 14.794m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 336, 32, 436, 330, 337, 338 tờ bản đồ số 34, 36, 37 tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 095945 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 15-07-1998 cấp cho ông Đoàn Quang A và bà Nguyễn Thị M.

3. Nếu giá trị tài sản đảm bảo không thu hồi đủ nợ thì ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

[2]. *Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu K:*

Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 16/2017/TB-TLVA ngày 26-10-2017, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản thế

chấp cho ông T, bà K. Mặc dù ông T, bà K đã ký nhận nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q và vắng mặt không có lý do. Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh tại Công an phường P, thành phố B thì ông T, bà K đã cắt, chuyển hộ khẩu thường trú về xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu kể từ ngày 26-05-2017 nhưng vẫn hoạt động kinh doanh tại địa chỉ số 56 - 58 đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo xác nhận của Công an xã C, huyện T thì ông T, bà K thực tế có sinh sống tại ấp N, xã C huyện T nhưng chưa đăng ký hộ khẩu thường trú.

[3]. *Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X trình bày:*

Quá trình ông T, bà K ký kết hợp đồng với Ngân hàng X, thanh toán nợ và còn nợ lại số tiền đúng như đại diện nguyên đơn đã trình bày ở trên. Ngân hàng X thống nhất quan điểm với Công ty TNHH MTV Q và không có ý kiến gì khác.

[4]. *Theo biên bản lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quang A và bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Ông Đoàn Quang A và bà Nguyễn Thị M là vợ chồng, trước đây ông bà sinh sống tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có quen biết và kết nghĩa chú - cháu với ông Nguyễn Văn T.

Năm 2007 ông A bà M có ký thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 095945 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 15-07-1998 cho ông T vay vốn tại Ngân hàng TMCP A. Năm 2008, ông T trả nợ và tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng TMCP K và đã xóa thế chấp, năm 2009, ông T tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng TMCP X. Việc ông T, bà K vay số tiền bao nhiêu thì ông A bà M không biết, toàn bộ vốn vay do ông T bà K sử dụng. Trong năm 2009, vợ chồng ông A, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 14.794m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 095945 cho ông T, bà K với giá 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng). Ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông T, bà K nhưng do bản chính giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên vẫn chưa lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T, bà K theo quy định.

Thời điểm ông A bà M còn sử dụng đất thì ông bà có xây dựng 2 căn nhà trên đất nhưng khi ông bà chuyển về tỉnh Đồng Nai sinh sống thì các căn nhà xuống cấp có người tháo dỡ không còn. Sau khi ông bà chuyển nhượng lại cho ông T thì trên đất có xây dựng 01 căn nhà bằng gỗ, do ai xây dựng và sinh sống vợ chồng ông A không rõ. Tuy nhiên về thời gian xây dựng căn nhà là sau thời điểm đăng ký thế chấp tài sản cho Ngân hàng.

Theo yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q thì ông A, bà M không có ý kiến vì không sử dụng nguồn vốn vay, toàn bộ diện tích 14.794m^2 đã chuyển nhượng cho ông T, bà K và nhận đủ tiền đã bàn giao đất cho vợ chồng ông T, bà K nên ông bà không liên quan đến việc tranh chấp và không có đơn yêu cầu độc lập.

[5]. *Theo biên bản lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc Sơn H trình bày:*

Ông H không có quan hệ họ hàng với ông T, bà K, ông A, bà M nhưng có

biết những người này vì là người cùng địa phương. Ông H sinh sống liền kề với thửa đất số 336, 337, 338 tờ bản đồ số 36 tại xã C, huyện T do ông A bà M là chủ sử dụng. Sau này ông A, bà M về tỉnh Đồng Nai sinh sống đã chuyển nhượng lại cho ông T, bà K nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khoảng 3 năm nay, ông H trực tiếp canh tác trồng hoa màu trên các thửa đất này nhưng không có thuê, mượn, không lập hợp đồng thuê đất. Trường hợp đất bị kê biên, phát mãi để đảm bảo thi hành án thì ông H đồng ý tự nguyện thu hoạch hoa màu để trả lại mặt bằng và không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ trong thời gian sử dụng đất.

[6]. *Theo biên bản lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn B và bà Phạm Thị P trình bày:*

Ông B, bà P là vợ chồng hợp pháp còn ông A, bà M là người cùng địa phương xã C, huyện T với ông bà nhưng nay vợ chồng ông A đã chuyển về tỉnh Đồng Nai sinh sống. Ông B, bà P là người canh tác trồng hoa màu (rau thì là, rau ngò) và chuối sứ trên thửa đất số 436 tờ bản đồ số 34 tại xã C khoảng 3-4 năm nay, do thấy đất bỏ trống nên canh tác, sử dụng đất không có lập hợp đồng thuê đất. Nguồn gốc đất trước đây của của ông A bà M nhưng đã chuyển nhượng cho ông A, bà K và thế chấp Ngân hàng vay tiền. Trường hợp đất bị kê biên, phát mãi để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ của ông T, bà K tại Ngân hàng thì ông B, bà P đồng ý tự nguyện thu hoạch hoa màu trả lại mặt bằng và không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ.

[7]. *Theo biên bản lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Đ và bà Đoàn Thị L trình bày:*

Ông Đ, bà L là vợ chồng hợp pháp, ông bà là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 32 và 330 tờ bản đồ số 37 tại xã C, nguồn gốc đất do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu K vào năm 2012. Thời điểm nhận chuyển nhượng do bản chính giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp cho khoản vay của ông T bà K tại Ngân hàng nên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng mà chỉ lập giấy tờ tay nhưng đã bị thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng/1 sào đất, ông Đ, bà L đã giao đủ tiền cho ông T bà K nhận và được ông T bàn giao đất. Sau khi nhận chuyển nhượng do có nhu cầu về nhà ở nên vợ chồng ông Đ xây dựng 01 căn nhà gỗ để thờ tự và 01 căn nhà cấp 4 để sinh sống.

Nay, ông Đ, bà L yêu cầu ông T bà K phải thanh toán nợ cho Ngân hàng, rút bản chính giấy chứng nhận QSD đất về để làm thủ tục sang tên cho ông bà, vì ông bà nhận chuyển nhượng đất đã trả đủ tiền, nhận bàn giao đất, xây dựng nhà ở trực tiếp sinh sống từ năm 2012. Tuy nhiên trong trường hợp phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì ông Đ, bà L đồng ý tự nguyện di dời và không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ.

[8]. *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, về thời hạn Thẩm phán đã vi phạm thời hạn xét xử. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, bị đơn không chấp hành pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ theo chứng cứ đã thể hiện trong hồ sơ vụ án thì bị đơn đã vi phạm hợp đồng đã được ký kết giữa các bên, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa một bên có đăng ký kinh doanh và một bên là cá nhân nhưng đều có mục đích lợi nhuận nên Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã cắt, chuyển hộ khẩu thường trú nhưng vẫn đang làm việc tại thành phố B nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Quang A, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Quốc Sơn H, ông Đoàn Văn B, bà Phạm Thị P, ông Trịnh Văn Đ, bà Đoàn Thị L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Xét việc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K đã ký với Ngân hàng TMCP X hợp đồng tín dụng số 1803-LAV-200900217 ngày 23-04-2009, biên bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 28-10-2009, theo đó Ngân hàng X cung cấp hạn mức tín dụng với số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) cho thấy việc giao kết hợp đồng tín dụng giữa các bên là có thật, nội dung mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Sau khi được cấp tín dụng ông T, bà K đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc 1.725.000.000 đồng, đến ngày 05-10-2011 ông T, bà K vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Xét việc Ngân hàng X chuyển nhượng nợ cho Công ty TNHH MTV Q toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt và các nghĩa vụ tài chính khác của ông T, bà K theo Hợp đồng mua bán nợ số 3790/2014/MBN ngày 24-09-2014 là nhằm mục đích hạn chế rủi ro và chi phí trong xử lý nợ xấu theo Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18-05-2013 của Chính phủ nên chấp nhận. Đồng thời Công ty TNHH MTV Q ký Hợp đồng ủy quyền số 3791/2014/UQ ngày 24-09-2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 1360/2015/UQ1 ngày 11-03-2015 cho Ngân hàng X khởi kiện và thi hành án là đúng quy định của Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

Xét việc ông T, bà K vi phạm nghĩa vụ thanh toán là đã vi phạm Điều 4 của

Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về việc cho vay của các tổ chức tín dụng và tại Điều 3, Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010. Mặt khác, ông T, bà K không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án cũng không phản đối chứng cứ do nguyên đơn cung cấp xem như từ bỏ các quyền và nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét quan điểm của Viện kiểm sát, yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T, bà K thanh toán khoản tiền nợ tính đến ngày 29-05-2018 là 9.710.135.954 đồng gồm nợ gốc: 4.275.000.000 đồng, tổng nợ lãi: 5.435.135.954 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 4.708.021.896 đồng; lãi quá hạn: 727.114.058 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30-05-2018 cho đến khi ông T và bà K trả xong nợ theo mức lãi suất và mức phí quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ phù hợp Điều 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 3, 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên chấp nhận.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 106/TDTH/BĐTS/09 ngày 23-04-2009 được công chứng tại Văn phòng công chứng Z tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-04-2009 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là thửa đất số 17, tờ bản đồ số 25 có diện tích 1.758m^2 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tài sản thế chấp này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà K, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 29-03-2018 của Tòa án thì hiện trạng trên đất không có công trình, vật kiến trúc chỉ có 1 số cây Tràm cao sản. Như vậy, hợp đồng thế chấp này được thực hiện công khai, trên cơ sở tự nguyện được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng các quy định tại các Điều 324, 343, 344 Bộ luật dân sự năm 2005, nên có nghĩa vụ ràng buộc đối với ông T, bà K về việc đối trừ tài sản đối với nghĩa vụ thanh toán nợ.

Xét hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 107/TDTH/BLTS/09 ngày 23-04-2009, công chứng tại Văn phòng công chứng Z tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-04-2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là thửa đất số 336, 32, 436, 330, 337, 338 tờ bản đồ số 34, 36, 37 có diện tích 14.794m^2 tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tài sản này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đoàn Quang A, bà Nguyễn Thị M. Căn cứ theo lời khai của ông A, bà M và nội dung của hợp đồng thế chấp lập ngày 23-04-2009 thì ông T, bà K đã được ông A, bà M đồng ý dùng tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay của ông T, bà K tại Ngân hàng X. Hợp đồng thế chấp này được thực hiện công khai, trên cơ sở tự nguyện được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng các quy định tại các Điều 324, 343, 344 Bộ luật dân sự năm 2005, nên có nghĩa vụ ràng buộc đối với ông A, bà M theo thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp lập ngày 23-04-2009. Mặc dù ông A, bà M cho rằng đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T, bà K số tiền 1.300.000 đồng từ năm 2009 nhưng không có chứng cứ chứng minh, vì vậy chủ sử dụng đất hợp pháp vẫn là ông A, bà M.

Quá trình Tòa án thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp thì phát hiện trên thửa đất số 336, 337, 338 tờ bản đồ số 36 xã C, huyện T

hiện do ông H canh tác trồng hoa màu (Hành) trên đất; thửa đất số 436 tờ bản đồ số 34 tại xã C, huyện T do ông B, bà P canh tác trồng hoa màu (rau thì là, rau ngò) và cây chuối sứ; thửa đất số 32 và 330 tờ bản đồ số 37 tại xã C, huyện T do ông Đ, bà L sử dụng. Để làm rõ việc sử dụng đất của các bên nên Tòa án đã đưa các ông bà trên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo lời khai của ông H, ông B, bà P cho rằng do đất trống nên các ông bà tự canh tác trồng hoa màu khoảng 3-4 năm mà không phải thuê, mượn, không lập hợp đồng thuê, mượn, không phải trả phí trong thời gian sử dụng đất. Ông H, ông B, bà P đồng ý tự nguyện thu hoạch hoa màu để trả lại mặt bằng và không có yêu cầu bồi thường, hỗ trợ. Xét việc ông H, ông B, bà P tự nguyện thu hoạch hoa màu trả lại mặt bằng và không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ nên công nhận.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05-04-2018 của Tòa án thì hiện trạng đất thực tế như ông Đ, bà L khai nhận có 2 căn nhà được xây dựng kiên cố và các công trình phụ khác là có thật. Xét việc ông Đ, bà L không chứng minh được tài sản trên do ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà K và không có đơn yêu cầu độc lập, đồng thời tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất để trả lại mặt bằng và không yêu cầu bồi thường toàn bộ các chi phí mà ông Đ, bà L đã đầu tư xây dựng trên đất là hoàn toàn tự nguyện nên công nhận và dành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác cho ông Đ, bà L đối với ông T, bà K nếu có yêu cầu.

Việc ông T, bà K, ông A, bà M đã ký thỏa thuận với Ngân hàng về việc xử lý tài sản đảm bảo nên yêu cầu của Công ty TNHH MTV Q về việc phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 25 có diện tích 1.758m^2 tại xã H, huyện T và thửa đất số 336, 32, 436, 330, 337, 338 tờ bản đồ số 34, 36, 37 có diện tích 14.794m^2 tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trong trường hợp ông T, bà K không thanh toán được khoản nợ là phù hợp với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ tại Điều 4.6, Điều 5 của hai Hợp đồng thế chấp lập ngày 23-04-2009 giữa các bên nên được Tòa án chấp nhận.

[3]. Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Điều 280, 290, 336, 338, 343, 344, 355, 471, 474, 478 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một Thành viên Q về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Một Thành viên Q tổng số tiền tính đến ngày 29-05-2018 là 9.710.135.954đ (chín tỷ bảy trăm mười triệu một trăm ba mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi bốn đồng), trong đó nợ gốc: 4.275.000.000đ (bốn tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), tổng nợ lãi: 5.435.135.954đ (năm tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu một trăm ba mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi bốn đồng), trong đó: Lãi trong hạn: 4.708.021.896đ (bốn tỷ bảy trăm lẻ tám triệu không trăm hai mươi mốt ngàn tám trăm chín mươi sáu đồng); lãi quá hạn: 727.114.058 đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu một trăm mười bốn ngàn không trăm năm mươi tám đồng) và tiền lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 30-05-2018 cho đến khi ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K trả xong nợ theo mức lãi suất và mức phí quy định trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên thì Công ty TNHH Một Thành viên Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

1. Quyền sử dụng đất 1.758 m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 25 xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 566525 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 21-01-2008 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 106/TDTH/BĐTS/09 ngày 23-04-2009 do Văn phòng công chứng Z tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 23-04-2009; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-04-2009 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 336,32,436,330,337,338, tờ bản đồ số 34,36, 37 có diện tích 14.794m^2 và tài sản gắn liền với đất tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 095945 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 15-07-1998 cấp cho ông Đoàn Quang A và bà Nguyễn Thị M, theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 107/TDTH/BLTS/09 ngày 23-04-2009 do Văn phòng công chứng Z tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 23-04-2009 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-04-2009 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc Sơn H, ông Đoàn Văn B, bà Phạm Thị P về việc tự nguyện thu hoạch hoa màu trả lại mặt bằng, ghi nhận sự tự nguyện ông Trịnh Văn Đ, bà Đoàn Thị L về việc tự nguyện di dời tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên đất (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày

27-03-2018, ngày 29-03-2018 , ngày 05-04-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu).

Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác cho ông Trịnh Văn Đ, bà Đoàn Thị L đối với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu K nếu có yêu cầu.

Nếu giá trị tài sản đảm bảo không thu hồi đủ nợ thì ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

2. Về án phí, lệ phí Tòa án:

Về lệ phí trích lục hồ sơ, xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí cho công tác điều tra xác minh là 6.500.000đ (sáu triệu năm trăm triệu đồng) ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu K phải nộp. Do Công ty TNHH Một Thành viên Q đã nộp nên ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu K có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty TNHH Một Thành viên Q số tiền 6.500.000đ (sáu triệu năm trăm triệu đồng).

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K phải nộp 117.711.000 đ (một trăm mười bảy triệu bảy trăm mười một ngàn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty TNHH Một Thành viên Q số tiền 58.650.000 đ (năm mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009243 ngày 25-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu K phải tiếp tục chịu lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán tính từ ngày 30-05-2018 theo mức lãi suất được thỏa thuận tại Hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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 thì lãi suất tiếp tục thanh toán 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.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt hoặc có người đại diện hợp pháp có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Về quyền yêu cầu thi hành: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THA DS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phan Thị Yến Oanh