

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH SƠN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 06/2019/DS-ST

Ngày: 24/10/2019

“V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng (yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH SƠN, TỈNH QUẢNG NGÃI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Lê Quang Toại.

- ***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Nguyễn Văn Thạch;

2. Ông Võ Thanh Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Tương - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Tấn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày **24** tháng **10** năm **2019**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về việc *“Tranh chấp về hợp đồng tín dụng (yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2019/QĐST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP S (S);

Địa chỉ: 266 – 268 đường N, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang T, Giám đốc Chi nhánh Q
- Ngân hàng TMCP S.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Vũ T, Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Q; theo Giấy ủy quyền số 145/2018/QĐ-CNQNI ngày 11/6/2018 của Giám đốc Chi nhánh Q.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Thanh H, Trưởng Phòng

Giao dịch B - Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Q theo giấy ủy quyền số 185/2018/GUQ-CNQNI ngày 11/6/2018 của Giám đốc Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Q. Có mặt.

Địa chỉ: Số 479 đường Ph, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- **Bị đơn:** Vợ chồng anh Huỳnh Văn S, sinh năm 1982 và Trần Thị O, sinh năm 1984; anh S có yêu cầu giải quyết vắng mặt ghi ngày 19/02/2019. chị O có mặt tại phiên tòa.

Cùng nơi cư trú: Thôn T, xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

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

+ Vợ chồng ông Trần Minh Tr, sinh năm 1960 và bà Trần Thị Y, sinh năm 1960;

+ Anh Trần Minh T, sinh năm 1986;

+ Cháu Trần Thị Xuân Th, sinh ngày 01/5/2013; Người đại diện theo pháp luật cho cháu Th có cha đẻ là anh Trần Minh T.

Cùng nơi cư trú: Thôn T, xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Tr, bà Y, anh T đều ủy quyền cho chị Trần Thị O tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2019.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ghi ngày 20/11/2018 của Ngân hàng TMCP S (sau đây gọi tắt là: Ngân hàng S) cùng quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Anh Huỳnh Văn S cùng vợ là chị Trần Thị O và Ngân hàng S, Chi nhánh tỉnh Q, Phòng giao dịch B ký hợp đồng cấp tín dụng số LD 1523900008 ngày 25/11/2015; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng số LD1523900008-02/TTSĐBD ngày 20/10/2016, với hạn mức cấp tín dụng 350.000.000 đồng. Căn cứ vào hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, anh Huỳnh Văn S cùng vợ là chị Trần Thị O và Ngân hàng S, Chi nhánh tỉnh Q, Phòng giao dịch B ký hợp đồng cho vay số: 03/LD 1523900008, ngày 26/10/2017, tóm tắt như sau:

Số tiền vay: 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*);

Mục đích vay: Để phát triển kinh tế gia đình.

Phương thức vay: Trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ.

Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 26/10/2017, ngày đáo hạn 26/10/2018;

Lãi suất vay (năm = 365 ngày): Lãi suất 03 tháng đầu tiên: 0,8705%/tháng (10,45%/năm); Lãi suất này chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do S xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ; Từ tháng thứ bốn (04) trở đi kể từ ngày ký hợp đồng cho

vay, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất bằng (=) lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng S cộng (+) biên độ 0,3458%/tháng (4,15%/năm) và được S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc.

Vợ chồng anh S, chị O đã nhận đủ số tiền vay 300.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số: LD 1729900665 ngày 26/10/2017.

Tài sản bảo đảm cho khoản như trên là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp số: LD 1532900008 được ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng anh S, chị O và đã được Văn Phòng Công chứng B chứng nhận, số công chứng 3130, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2015; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LD 1532900008-01/TTSĐBS đã được Văn Phòng Công chứng B chứng nhận, số công chứng 3381, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2016 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/11/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh huyện B.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng cho vay, vợ chồng anh S, chị O nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù, Ngân hàng S đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng anh S, chị O vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Khoản vay của anh S, chị O đã chuyển sang quá hạn từ ngày 27/10/2018 đến nay.

Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng S yêu cầu vợ chồng anh S, chị O phải trả nợ vay như sau: Dư nợ gốc số tiền 297.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.444.791 đồng và nợ lãi quá hạn 2.047.864 đồng (tiền lãi tạm tính đến ngày 10/11/2018), tổng cộng: 301.992.655 đồng.

Tại phiên tòa, ông Phạm Thanh H đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S xác định lại số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/10/2019), như sau: Nợ gốc 293.000.000 đồng (đã khấu trừ số tiền gốc 4.500.000 đồng chị Trần Thị O đã trả nợ gốc vào ngày 05/12/2018); Nợ lãi trong hạn 2.444.791 đồng; lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/10/2018 đến ngày 24/10/2019 là: **48.969.456** đồng (lãi suất 11.05%/năm * 150% * 363 ngày/365); Tổng cộng: 344.414.247 đồng.

Ngân hàng S yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Huỳnh Văn S cùng vợ bà Trần Thị O thanh toán nợ vay cho Ngân hàng S các khoản nợ như trên và yêu cầu Tòa án tiếp tục tính tiền lãi suất quá hạn phát sinh từ ngày 25/10/2019 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng S theo hợp đồng cho vay số: 03/LD 1523900008, ngày 26/10/2017, lãi suất được điều chỉnh theo thỏa thuận trong hợp đồng, theo chính sách của Ngân hàng S và theo quy định của pháp luật.

Trường hợp vợ chồng anh S, chị O không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ

vay cho Ngân hàng S thì yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản đảm bảo của anh S, chị O để đảm bảo việc thanh toán nợ vay như trên cho Ngân hàng S đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, huyện S, diện tích theo đo đạc thực tế 315,6m² theo Hợp đồng thế chấp như trên.

Ông Phạm Thanh H thống nhất tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của vợ chồng anh S, chị O tại thửa đất số 1832 như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 19/7/2019 là đúng.

Đối với tài sản thuộc quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, cây cối của vợ chồng ông Trần Minh Tr, bà Trần Thị Y đã xây dựng trên diện tích đất 124,4m² tại thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, thì Ngân hàng yêu cầu khi xử lý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích đất 124,4m² thì vợ chồng ông Tr, bà Y được quyền ưu tiên mua diện tích đất này.

Ngoài ra, Ông Phạm Thanh H không trình bày gì thêm.

Ý kiến đề nghị, lập luận của bị đơn anh Huỳnh Văn S, chị Trần Thị O trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa như sau:

Tại bản tự khai ngày 19/02/2019 của anh Huỳnh Văn S trình bày như sau:

anh S công nhận vợ chồng anh S có vay của Ngân hàng S số tiền 300.000.000 đồng như nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 20/11/2018 của Ngân hàng S như trên là đúng, anh S đồng ý trả nợ cho Ngân hàng S các khoản nợ như Ngân hàng yêu cầu. Trường hợp vợ chồng anh S, chị O không thanh toán được nợ hoặc không trả đầy đủ nợ vay thì anh đồng ý phát mãi tài sản thế chấp của vợ chồng anh S, chị O đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi để trả nợ cho Ngân hàng S, anh S đồng ý việc Tòa án công khai bản án, quyết định giải quyết vụ án trên cổng thông tin điện tử. Ngoài ra, anh S đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 03/01/2019, Biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2019 và tại Biên bản hòa giải ngày 16/9/2019, chị Trần Thị O trình bày:

Chị Trần Thị O thống nhất như lời khai của anh S trình bày ở trên. Ngoài ra, chị Trần Thị O công nhận, tính đến ngày ngày 24/10/2019, vợ chồng chị còn nợ chưa trả cho Ngân hàng S số tiền như Ngân hàng S yêu cầu là đúng.

Chị Trần Thị O xác định quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất 1832, tờ bản đồ số 38 xã B như sau:

Tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị O, anh S gồm: Một ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 73.5m²; Nhà vệ sinh (tự hoại) diện tích xây dựng 5.5m²; Mái hiên phía Tây diện tích 22.1m²; Mái hiên phía Đông + phía Nam + Phía Bắc (nối liền) diện tích 66.5m²; Mái hiên phía Nam (bên trên sân xi măng) diện tích 4.32 m²; Sân xi măng (phía Nam) diện tích 14,4 m²; Tường rào xây gạch phía Đông dài 6.6m; Tường rào phía Nam dài 16.3m và Cổng ngõ. Tất cả các tài sản

trên đều có đặc điểm như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 là đúng. Trong đó, vợ chồng chị có xây dựng mái hiên phía Nam có đặc điểm trụ sắt, xà gỗ sắt, nền gạch hoa, mái lợp tole lạnh và tường rào dài 16.3m trên thửa đất số 1833 của vợ chồng ông Tr, bà Y (cha, mẹ của chị).

Tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Tr, bà Y xây dựng gồm có: Một phần ngôi nhà cấp 4, diện tích 57.2m² (đặc điểm: Móng xây đá, cột bê tông cốt sắt chịu lực, tường xây gạch có tô trát xi măng + không tô trát xi măng, nền gạch hoa + trắng xi măng, tường quét sơn (phần diện tích có trắng xi măng), xà gỗ xi măng cốt sắt + xà gỗ gỗ, mái lợp tole lạnh, la thông gỗ, cửa: gỗ kính + nhôm kính + cửa gỗ, khung bảo vệ sắt, cầu thang gỗ); Sân phơi diện tích 15.1m² (đặc điểm: trắng xi măng); Hàng rào lưới B40 phía Bắc dài 9.5m, trụ xi măng cốt sắt và hàng rào lưới B40 phía Tây dài 10m, không trụ; Cây cối: 12 cây chuối chưa cho quả; 01 cây vú sữa chưa cho quả và một cây sanh (cây kiến).

Về biến động diện tích đất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 341m² nhưng diện tích đo đạc thực tế là 315.6m², chị thống nhất không có ý kiến gì.

Trên thửa đất số 1832 có tài sản của ông Tr, bà Y, là vì: Các loại tài sản này đã tồn tại trước khi ông Tr, bà Y tặng, cho vợ chồng chị thửa đất số 1832 và đã tồn tại trên đất trước khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng S. Lý do khi làm thủ tục tách thửa đất, để cho thẳng thửa đất nên cắt thẳng từ trước ra sau (theo hướng từ Đông sang Tây) nên tách thửa qua ngôi nhà của vợ chồng ông Tr đang sử dụng. Vợ chồng ông Tr không tặng, cho vợ chồng chị các loại tài sản của vợ chồng ông Tr trên thửa đất số 1832. Sau khi tặng, cho thì vợ chồng ông Tr vẫn tiếp tục sử dụng một phần ngôi nhà của vợ chồng ông Tr; Sân phơi và phần đất trồng phía Tây thửa đất số 1832 để sinh hoạt và chứa đồ dùng, vật dụng.

Tại phiên tòa, chị O đồng ý trả các khoản tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn như yêu cầu đại diện của Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm như trên. Chị yêu cầu Ngân hàng cho chị trả dần để có chỗ ở.

Trường hợp vợ chồng chị không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì chị đồng ý cho Ngân hàng S xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng chị. Riêng đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của cha, mẹ chị trên đất thì do ông Tr, bà Y quyết định.

Ngoài ra, bị đơn không trình bày gì thêm.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, vợ chồng ông Trần Minh Tr, bà Trần Thị Y và chị Trần Thị O đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2019, ngày 19/7/2019 của ông Trần Minh Tr, bà Trần Thị Y trình bày: Nguyên thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi là thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Minh Tr, bà Trần Thị Y đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số BY 113268.

Vào năm 2015, vợ chồng ông Tr, bà Y đã tặng, cho vợ chồng anh Huỳnh Văn S, chị Trần Thị O thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B theo hồ sơ đăng ký số: 8460.TA.001 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh B.

Trước khi tặng, cho vợ chồng anh S, chị O thửa đất số 1832 thì vợ chồng ông Tr đã làm thủ tục tách thửa, vì nguyên thửa đất số 1832 chung với thửa đất số 1814 của vợ chồng ông, bà. Khi làm thủ tục tách thửa, vì để cho vuông thửa đất nên vợ chồng ông Tr tách thửa bao gồm một phần ngôi nhà của vợ chồng ông, bà ở phía Tây của thửa đất. Khi tặng, cho vợ chồng ông Tr chỉ tặng, cho quyền sử dụng đất, không tặng cho phần ngôi nhà của ông, bà trên đất. Vợ chồng ông Tr nghĩ rằng tặng, cho vợ chồng anh S, chị O để làm nhà ở, không nghĩ vợ chồng anh S thể chấp cho Ngân hàng.

Nay vợ chồng ông Tr, bà Y xác định: Phía Tây của thửa đất số 1832 có tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông, bà là một phần ngôi nhà vợ chồng ông, bà đang sử dụng. Ngôi nhà này đã xây dựng trên đất trước năm 1990. Vợ chồng ông, bà không thể chấp cho Ngân hàng S tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông, bà tại thửa đất số 1832. Khi vợ chồng anh S, chị O thể chấp thửa đất 1832 thì vợ chồng ông Tr không hay biết và không ký bất kỳ văn bản nào đồng ý thể chấp phần ngôi nhà của vợ chồng ông, bà trên thửa đất số 1832.

Vợ chồng ông Tr, bà Y không đồng ý phần ngôi nhà của vợ chồng ông, bà trên thửa đất số 1832 là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay của vợ chồng anh S, chị O theo yêu cầu của Ngân hàng.

Hiện tại ngôi nhà của vợ chồng ông Tr, bà Y có những người sau đây đang sinh sống, gồm: Ông Tr, bà Y, con ruột Trần Minh T và cháu ruột Trần Thị Xuân Th (con ruột của anh T). Riêng chị Trần Thị K (con đẻ của vợ chồng ông Tr) không còn sinh sống tại nhà của vợ chồng ông Tr, vì đã vào Thành phố H sinh sống, làm việc

Tại biên bản hòa giải ngày 16/9/2019 và tại phiên tòa chị Trần Thị O đại diện theo ủy quyền của ông Tr, bà Y trình bày như sau: chị O giữ nguyên lời trình bày của ông Tr, bà Y tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/6/2019, ngày 19/7/2019. Chị O xác định, vợ chồng ông Tr, bà Y đang sử dụng diện tích đất 124.4m² thuộc một phần thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, cụ thể: Một phần ngôi nhà cấp 4 diện tích 57.2m², sân phơi bê tông phía Đông 15.1m², phần diện tích đất trống phía sau ngôi nhà 52.1m² để sinh hoạt, chứa đồ vật liệu nông nghiệp, tường rào, cây cối. Các loại tài sản này quyền sở hữu của vợ chồng ông Tr, bà Y và đã được xây dựng trước khi vợ chồng ông Tr tặng, cho vợ chồng chị O thửa đất số 1832. Khi vợ chồng chị O thể chấp cho Ngân hàng S quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1832 thì vợ chồng ông Tr đều không biết cũng như không có ký vào hợp đồng thế chấp. Do đó, đối với yêu cầu của Ngân hàng S xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng ông Tr, bà Y thì vợ chồng ông Tr không đồng ý và yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp có tài sản của ông, bà trên thửa đất 1832. Vợ chồng ông Tr, bà Y xác định không khởi kiện độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết hủy

một phần hợp đồng thế chấp trong vụ án do Ngân hàng khởi kiện.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019, chị O đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Tr, bà Y thống nhất không có ý kiến gì.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, anh Trần Minh T và chị Trần Thị O đại diện theo ủy quyền của anh T, trình bày như sau:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2019, anh Trần Minh T trình bày: Anh T là con ruột của ông Trần Minh Tr, bà Trần Thị Y. Cháu Trần Thị Xuân Th là con ruột của anh. Hiện nay, anh T và cháu Th đang sinh sống tại ngôi nhà của vợ chồng ông Tr, bà Y. Anh T thống nhất lời trình bày của ông Tr, bà Y tại biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2019, ngày 19/7/2019.

Đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Tr, bà Y là một phần ngôi nhà ở phía Tây của thửa đất số 1832 là do ông Tr, bà Y xây dựng vào năm 1990, khi đó anh còn nhỏ tuổi nên không có đóng góp gì. Nay anh không đồng ý yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản trên thửa đất số 1832, trong đó có một phần diện tích xây dựng ngôi nhà của ông Tr, bà Y. Vì, khi vợ chồng anh S, chị O thế chấp thửa đất 1832 thì vợ chồng ông Tr và anh T không hay biết và không ký bất kỳ vào văn bản thế chấp nào. Ngôi nhà của cha, mẹ anh là chỗ ở duy nhất của gia đình anh.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/9/2019 và tại phiên tòa chị Trần Thị O đại diện theo ủy quyền của anh Trần Minh T trình bày như sau: chị O giữ nguyên lời trình bày của anh T tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/7/2019. Ngoài ra, chị O không trình bày gì thêm.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Đồng bị đơn anh Huỳnh Văn S có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn anh Huỳnh Văn S.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng S, buộc anh S, chị O thanh toán cho Ngân hàng S số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn như yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và đúng pháp luật.

Trường hợp anh S, chị O không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ vay thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định của pháp luật. Buộc anh S, chị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ngân hàng S khởi kiện tranh chấp tín dụng và hợp đồng cho vay với vợ chồng anh S, chị O về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng cho vay giữa pháp nhân với cá nhân (anh S, chị O), loại việc được xác định: “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự*” nên Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] *Về quyền khởi kiện:* Theo đại diện của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì khoản vay của anh Huỳnh Văn S, chị Trần Thị O đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 27/10/2018, căn cứ Điều 186 và khoản 4 Điều 187 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Ngân hàng S được quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại khoản 2 Điều 149 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc*”. Tính từ ngày thụ lý vụ án đến trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án thì anh S, chị O và các đương sự khác không có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án không xem xét thời hiệu khởi kiện. Mặt khác, ngày đáo hạn hợp đồng cho vay vào ngày 26/10/2018, Ngân hàng S khởi kiện vào ngày 20/11/2018. Căn cứ theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện còn trong hạn luật định.

[1.4] *Về pháp luật áp dụng:* Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp xác lập vào năm 2017 nên áp dụng pháp luật tại thời điểm giao dịch theo quy định của Luật tổ chức tín dụng 2010; Bộ luật Dân sự 2015; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm để áp dụng pháp luật giải quyết vụ việc.

[1.5] Bị đơn anh Huỳnh Văn S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt anh S.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2.1] *Xem xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng cho vay:* Quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S, anh Huỳnh Văn

S, chị Trần Thị O đều công nhận: Vợ chồng anh Huỳnh Văn S, chị Trần Thị O và Ngân hàng S, Chi nhánh tỉnh Q, Phòng giao dịch B có xác lập hợp đồng cấp tín dụng số LD 1523900008 ngày 25/11/2015; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng số LD1523900008-02/TTSĐBD ngày 20/10/2016, với hạn mức cấp tín dụng là: 350.000.000 đồng. Căn cứ vào hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, anh Huỳnh Văn S cùng vợ là chị Trần Thị O và Ngân hàng S, Chi nhánh tỉnh Q, Phòng giao dịch B ký hợp đồng cho vay số: 03/LD 1523900008, ngày 26/10/2017, với số tiền, mục đích, phương thức, thời hạn và lãi suất vay như đại diện Ngân hàng Strình bày trên là đúng và có căn cứ. Vợ chồng anh S, chị O đã nhận đủ số tiền vay 300.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số: LD1729900665 ngày 26/10/2017.

Việc thỏa thuận hạn mức vay, lãi suất cho vay, phương thức cho vay, trả nợ gốc và lãi suất vay, thời hạn vay của Ngân hàng S, Chi nhánh tỉnh Q, Phòng giao dịch B và vợ chồng anh S, chị O là phù hợp theo quy định tại Điều 2 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 4, 5 Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Việc tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn của Ngân hàng S là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số: 03/LD 1523900008, ngày 26/10/2017, chính sách điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng S và quy định của Ngân hàng Nhà nước.

[2.2] *Về thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và hợp đồng cho vay:*

Chị Trần Thị O và đại diện Ngân hàng S đều thống nhất được các khoản tiền anh S và chị O còn nợ chưa trả cho Ngân hàng S, gồm: Nợ gốc 293.000.000đồng (đã khấu trừ số tiền gốc 4.500.000 đồng chị Trần Thị O đã trả nợ gốc vào ngày 05/12/2018); nợ lãi trong hạn 2.444.791đồng và lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/10/2018 đến ngày 24/10/2019 là: 48.969.456 đồng (lãi suất 11.05%/năm * 150% * 363 ngày/365); Tổng cộng: **344.414.247** đồng. Anh S, chị O đều công nhận về lãi suất, phương thức tính lãi trong hạn, lãi quá hạn, đồng ý có nợ và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng S như trên. Việc chị O yêu cầu Ngân hàng cho trả nợ dần thì đại diện Ngân hàng không chấp nhận.

Do đó, buộc anh Huỳnh Văn S và chị Trần Thị O phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S các khoản nợ như trên. Áp dụng Điều 7, khoản 2 Điều 8, Điều 10 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, buộc anh S, chị O tiếp tục trả tiền lãi suất quá hạn phát sinh từ sau ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/10/2019) cho đến khi trả xong nợ gốc và lãi cho Ngân hàng S, lãi suất được điều chỉnh theo thỏa thuận trong hợp đồng, theo chính sách của Ngân hàng S và theo quy định của pháp luật.

[2.3] *Xem xét hợp đồng thế chấp tài sản và phạm vi nghĩa vụ bảo đảm:*

[2.3.1] *Về hợp đồng thế chấp tài sản:* Trong quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, anh Huỳnh Văn S, chị Trần Thị O và đại diện Ngân hàng

S điều công nhận: Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng cho vay số: 03/LD 1523900008, ngày 26/10/2017 gồm: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh S và chị O tại thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được ký kết theo Hợp đồng thế chấp số: LD 1532900008; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LD 1532900008-01/TTSDBS được ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng anh S, chị O; hợp đồng thế chấp được công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm.

Hợp đồng thế chấp nêu trên được các bên ký kết thừa nhận, có nội dung, hình thức, trình tự, thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp theo quy định tại các Điều 299, 293, 295, 298, 299, 300, 301, 303 của Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 8, 9, 10, 11, 12 và Điều 25 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm và Điều 3 của Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

[2.3.2] Trên cơ sở kết quả xem xét, thẩm định tài sản thế chấp và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người khác trên đất vào ngày 19/7/2019, Hội đồng xét xử xác định:

Đối với Quyền sử dụng đất thế chấp: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 341m² nhưng diện tích đo đạc thực tế là 315.6m². Đại diện Ngân hàng và chị O thống nhất diện tích của thửa đất 1832 theo số liệu đo đạc thực tế 315.6m² là quyền sử dụng đất thế chấp, trong đó: Vợ chồng anh Huỳnh Văn S và chị Trần Thị O đang sử dụng diện tích 191.2m² (trong đó; có diện tích 9.2 m² anh S, chị O xây dựng một phần mái hiên phía Nam, tường rào trên thửa đất số 1833 của vợ chồng ông Tr). Và vợ chồng ông Tr, bà Y đang sử dụng một phần diện tích đất tại thửa đất số 1832 diện tích sử dụng là 124.4m², gồm: Một phần ngôi nhà diện tích 57.2m², sân phía Đông diện tích 15.1m², phần diện tích đất trống phía Tây dùng để sinh hoạt 52.1m².

Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 1832, gồm:

Tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng anh S, chị O, gồm có: Một ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 73.5m²; nhà vệ sinh (tự hoại); diện tích xây dựng 5.5m²; hiên phía Tây diện tích: 22.1m²; hiên phía Đông + phía Nam + Phía Bắc (nối liền), diện tích 66.5m²; hiên phía Nam (bên trên sân xi măng), diện tích 4.32 m²; sân xi măng (phía Nam) diện tích 14.4m², tường rào phía Đông dài 6.6m; tường rào phía Nam dài 16.3m và cổng ngõ; trong đó, vợ chồng anh S xây dựng mái hiên phía Nam có đặc điểm trụ sắt, xà gỗ sắt, nền gạch hoa, mái lợp tole lạnh và tường rào phía Nam dài 16.3m trên thửa đất số 1833 của vợ chồng ông Tr, bà Y.

Tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Trần Minh Tr và bà Trần Thị

Y, gồm có:

Ngôi nhà cấp 4 diện tích 57.2m². (Ký hiệu A theo trích đo); sân phơi diện tích 15.1m²; phần đất trống phía Tây diện tích 52.1m² vợ chồng ông Tr, bà Y sử dụng để cũi, đồ dùng, vật dụng và vật liệu nông nghiệp; hàng rào phía Bắc dài 9.5m + trụ xi măng cốt sắt + lưới sắt B40; hàng rào lưới B40 phía Tây dài 10m (không trụ) và cây cối (12 cây chuối chưa cho quả, 01 cây vú sữa chưa cho quả và một cây sanh (cây kiền)).

[2.3.3] *Xem xét hợp đồng thế chấp và phạm vi bảo đảm:* Tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2019 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S, anh S và chị O thừa nhận, vợ chồng anh S, chị O chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh S và chị O tại thửa đất số 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Theo hợp đồng thế chấp được bên nhận thế chấp (Ngân hàng S) và bên thế chấp (anh S, chị O) ký kết thì chỉ thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1832 nhưng trong quá trình tố tụng tại Tòa án các bên xác định tài sản thế chấp bao gồm tài sản gắn liền với đất. Căn cứ khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự; 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: “*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Theo quy định trên, Hội đồng xét xử xác định tài sản thế chấp cho Ngân hàng, bao gồm: Nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh S, chị O.

Đối với quyền sử dụng đất thế chấp: Mặc dù, các bên đương sự thống nhất diện tích đất đo đạc thực tế là 315.6m² nhưng trên cơ sở hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất ngày lập ngày 02/10/2015, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh B đăng ký biến động theo hồ sơ đăng ký số: 8460.TA.001, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 113268, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CS 01308 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 22/9/2015 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1532900008 ngày 25/11/2015 thì xác định được phạm vi thế chấp tài sản chỉ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1832. Để đảm bảo việc xử lý tài sản thế chấp và quyền lợi của vợ chồng ông Tr, bà Y đối với quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Tr tại thửa đất số 1833, Hội đồng xét xử cần xác định lại phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất theo diện tích đo thực tế của thửa đất 1832 là: 306.4m² (không tính diện tích đất 9,2m² vợ chồng anh S, chị O xây dựng công trình trên thửa đất số 1833).

Đối với diện tích đất 124.4m² do vợ chồng ông Tr, bà Y đang sử dụng và tài sản của vợ chồng ông Tr, bà Y trên thửa đất số 1832 như nêu tại mục [2.3.2] ở trên, qua xác minh tại UBND xã B, ý kiến trình bày của các bên liên quan và xem

xét tình trạng tài sản trên diện tích đất 124.4m² do vợ chồng ông Tr, bà Y đang sử dụng tại thửa đất số 1832 thì các tài sản này đã được xây dựng trên đất trước khi anh S, chị O thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Ngôi nhà cấp 4 của vợ chồng ông Tr được xây dựng trước năm 2000, trong đó; Một phần diện tích xây dựng 57.2m² trên thửa đất số 1832 và phần diện tích xây dựng còn lại 61,3m² trên thửa đất số 1833. Vợ chồng ông Tr cùng với các thành viên đang sinh sống tại ngôi nhà này trước khi vợ chồng chị O thế chấp. Tại thời điểm thế chấp, thì bên thế chấp (vợ chồng anh S) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng S) đều biết được trên thửa đất 1832 có tài sản chưa đăng ký chủ sở hữu (nhà ở, công trình xây dựng, cây cối) của vợ chồng ông Tr nhưng Ngân hàng và vợ chồng anh S không thỏa thuận với vợ chồng ông Tr thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông Tr, bà Y không ký kết hợp đồng thế chấp số: 1532900008 ngày 25/11/2015 nên các loại tài sản của ông Tr, bà Y như nêu trên không phải là tài sản thế chấp cho Ngân hàng S.

Trên đất thế chấp (thửa số 1832) có nhiều tài sản gắn liền với đất, trong đó; có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất (vợ chồng anh S) và có tài sản thuộc sở hữu của người khác (vợ chồng ông Tr). Vợ chồng anh S 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 nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL 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 được Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao công bố theo Quyết định số: 299/2017/QĐ-CA ngày 28/12/2017: *“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)”.

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: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế*

chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”.

Căn cứ nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng đất diện tích đất 124.4m² do vợ chồng ông Tr, bà Y đang sử dụng xây dựng nhà ở, công trình, trồng cây và sinh hoạt tại thửa đất số 1832 là quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng S là phù hợp với quy định tại Điều 293, 294, 295, 297, 299, 317, 318, 323 của Bộ luật dân sự 2015 nên được chấp nhận toàn bộ.

Trường hợp vợ chồng anh S, chị O không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ theo hợp đồng vay cho Ngân hàng S thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, cụ thể: quyền sử dụng đất tại thửa đất 1832, diện tích đo thực tế là: 306.4m² (bao gồm quyền sử dụng đất diện tích 124.4m² do vợ chồng ông Tr, bà Y đang sử dụng tại thửa số 1832) và tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng chị O, anh S gồm có: Một ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 73.5m²; nhà vệ sinh (tự hoại) diện tích xây dựng 5.5m²; mái hiên phía Tây diện tích: 22.1m²; mái hiên phía Đông + phía Nam + Phía Bắc (nối liền) diện tích 59.58m² (đã trừ phần mái hiên, nền gạch hoa diện tích xây dựng 9.2m² qua thửa đất 1833); mái hiên phía Nam (bên trên sân xi măng) diện tích 4.32 m²; sân xi măng (phía Nam) diện tích 14.4m², tường rào phía Đông dài 6.6m và cổng ngõ. Nếu phát mại tài sản của anh S, chị O không đủ trả nợ thì anh S, chị O phải tiếp tục trả nợ số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp Ngân hàng S yêu cầu phát mại tài sản thế chấp thì vợ chồng ông Tr, bà Y được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích đất 124.4 m² mà vợ chồng ông, bà cùng các thành viên đang sử dụng tại thửa 1832. Nếu vợ chồng ông Tr, bà Y từ bỏ quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng diện tích đất đang sử dụng 124.4m²) thì định giá tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Tr, bà Y và vợ chồng ông Tr, bà Y được quyền ưu tiên thanh toán theo quy định tại Điều 308 của Bộ luật dân sự và pháp luật khác có liên quan.

Ngân hàng S được tiếp tục giữ giấy tờ về quyền sử dụng đất do anh S, chị O đứng tên cho đến khi anh S, chị O thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng thì phải giao trả lại. Các bên không tranh chấp về các điều, khoản khác thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp nên không đặt ra giải quyết.

[3] *Xét ý kiến trình bày của vợ chồng ông Tr, bà Y và anh T:* Mặc dù, vợ chồng ông Tr, bà Y không có khởi kiện độc lập nhưng để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông Tr, bà Y cùng các thành viên đang sinh sống tại ngôi nhà của vợ chồng ông, bà nên cần xem xét ý kiến trình bày của ông Tr, bà Y và anh T.

Theo tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh B cung cấp cho Tòa án về hồ sơ đăng ký số: 8460.TA.001 (hồ sơ tặng, cho quyền sử

dụng đất) thì hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất được UBND xã B chứng thực ngày 02/10/2015 có ông Trần Minh Tr, bà Trần Thị Y, anh Trần Minh T, chị Trần Thị K (con của vợ chồng ông Tr) tự nguyện giao kết hợp đồng tặng, cho vợ chồng anh S, chị O thửa đất số 1832. Việc tặng, cho quyền sử dụng đất đã được đăng ký theo đúng quy định của pháp luật. Khi làm thủ tục tách thửa và tặng, cho thì vợ chồng ông Tr đều biết trên thửa đất số 1832 có một phần ngôi nhà và tài sản khác của vợ chồng ông nhưng vẫn giao kết hợp đồng. Việc này vợ chồng ông Tr, bà Y đã công nhận như trình bày ở trên. Do đó, không chấp nhận ý kiến của vợ chồng ông Tr, bà Y và chị O về yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp và yêu cầu Tòa án không tuyên xử lý tài sản bảo đảm đối với diện tích đất 124.4m² mà vợ chồng ông Tr đang sử dụng tại thửa đất số 1832.

[4] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: 4.850.000 đồng (bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng chẵn)*, Ngân hàng S đã nộp tạm ứng đủ nên được khấu trừ. Buộc anh S, chị O phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc cho Ngân hàng S.

[5] Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:

[5.1] *Về nghĩa vụ chịu án phí:* anh S, chị O có phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, số tiền 17.220.700 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[5.2] *Xử lý tiền tạm ứng án phí:* Hoàn trả lại cho Ngân hàng S tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 7.549.000 đồng (*Bảy triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn đồng*).

[6] *Về công khai bản án:* Các đương sự đồng ý việc công khai bản án, không có yêu cầu giữ bí mật đời tư, bí mật gia đình, bí mật kinh doanh nên không xét.

[7] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[8] *Xét ý kiến của Kiểm sát viên:* Về đề nghị của Kiểm sát viên về buộc bị đơn thanh toán nợ gốc, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

Khoản 3, Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 184, Điều 186, khoản 4 Điều 187, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 188, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 267 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Các Điều 157, 186, khoản 4 Điều 187, 293, 294, 295, 297, 298, 299, 302, 303, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 324, 325 của Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 9, 10, 11, 12, Điều 25 và khoản 2 Điều 68 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày

29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm và các Điều 3, 5, 6, 7 của Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Điều 2 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 4, khoản 5 Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

Điều 7, khoản 2 Điều 8, Điều 10 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Án lệ số 11/2017/AL 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 được Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao công bố theo Quyết định số: 299/2017/QĐ-CA ngày 28/12/2017;

Khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S) về việc yêu cầu anh Huỳnh Văn S, chị Trần Thị O trả nợ vay và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm khoản vay.

Buộc anh Huỳnh Văn S và chị Trần Thị O có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP S(S) các khoản nợ sau: Nợ gốc 293.000.000đồng; nợ lãi trong hạn 2.444.791đồng và lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/10/2018 đến ngày 24/10/2019 là: 48.969.456 đồng; Tổng cộng: **344.414.247 đồng** (*Ba trăm bốn mươi bốn triệu, bốn trăm mười bốn nghìn, hai trăm bốn bảy đồng*) theo hợp đồng cho vay số: 03/LD 1523900008, ngày 26/10/2017.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận và được Sacombank quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc.

2.2. Trường hợp anh Huỳnh Văn S, chị Trần Thị O không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP S (S) thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự phát mại tài sản thế chấp, cụ thể: Quyền sử dụng đất tại thửa đất 1832, tờ bản đồ số 38 xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 113268; diện tích đo thực tế là: 306.4m² (trong đó, có diện tích đất 124.4m² do vợ chồng ông Trí, bà Y đang sử dụng tại thửa số 1832) và phát

mại quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất của vợ chồng chị Oanh, anh S, gồm có: Một ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 73.5m^2 (đặc điểm: móng xây đá, tường xây gạch có tô trát xi măng và không tô trát xi măng, quét sơn, cột chịu lực, nền gạch hoa + tráng xi măng, xà gồ gỗ, mái lợp tole lạnh + tole broxi xi măng, cửa: nhôm kính + sắt kính + gỗ; la phong nhựa); Nhà vệ sinh (tự hoại) diện tích xây dựng 5.5m^2 ; Mái hiên phía Tây diện tích: 22.1m^2 (đặc điểm: Tường xây gạch, không tô trát xi măng, cột bê tông cốt sắt + trụ sắt chịu lực, nền tráng xi măng, xà gồ gỗ, mái lợp tole bro xi măng); Mái hiên phía Đông + phía Nam + Phía Bắc (nối liền) diện tích 59.58m^2 (đặc điểm: Móng xây đá, nền lát gạch hoa, trụ sắt, xà gồ sắt, mái lợp tole lạnh); Mái hiên phía Nam (bên trên sân xi măng) diện tích 4.32m^2 ; sân xi măng (phía Nam) diện tích 14.4m^2 ; Tường rào xây gạch phía Đông dài 6.6m và cổng ngõ (trụ cổng và 02 cánh cửa sắt). Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì anh S, chị O phải tiếp tục trả nợ số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong.

2.3. Trường hợp Ngân hàng TMCP S (S) yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Trần Minh Tr, bà Trần Thị Y được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích đất 124.4m^2 mà ông Trí, bà Y, anh T cùng các thành viên khác đang sử dụng tại thửa 1832. Nếu vợ chồng ông Tr, bà Y từ bỏ quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng diện tích đất đang sử dụng 124.4m^2) thì định giá tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Tr, bà Y, gồm có: Một phần ngôi nhà cấp 4 diện tích 57.2m^2 , đặc điểm: móng xây đá, trụ bê tông cốt sắt chịu lực, tường xây gạch, nền gạch hoa xi măng + tráng xi măng, xà gồ bê tông + gỗ, mái lợp tole, la phong gỗ, cửa gỗ + nhôm panô kính, khung bảo vệ bằng sắt, cầu thang gỗ; Sân phơi diện tích 15.1m^2 ; hàng rào B40 phía Bắc dài 9.5m , trụ xi măng cốt sắt; Hàng rào lưới B40 phía Tây dài 10m , không trụ; 12 cây chuối chưa cho quả, 01 cây vú sữa chưa cho quả; một cây sanh (cây kiền) cùng các tài sản khác trên đất và vợ chồng ông Tr, bà Y được quyền thanh toán lại giá trị theo quy định tại Điều 308 của Bộ luật dân sự và pháp luật khác có liên quan.

Khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”.

2.4. Ngân hàng TMCP Sài G (S) được tiếp tục giữ giấy tờ về quyền sử dụng đất do anh S, chị O đứng tên cho đến khi anh S, chị O thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng thì phải giao trả lại.

2.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Huỳnh Văn S, chị Trần Thị O phải hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc cho Ngân hàng TMCP S (S) số tiền là: 4.850.000 đồng (bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

2.6. Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:

2.6.1. Về nghĩa vụ chịu án phí: Anh Huỳnh Văn S và chị Trần Thị O có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền: 17.220.700đồng (*Mười bảy triệu, hai trăm hai mươi nghìn, bảy trăm đồng*).

2.6.1. Xử lý tiền tạm ứng án phí: Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bình Sơn hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S (S) tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 7.549.000 đồng (*Bảy triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/25119 ngày 20/12/2018.

2.7. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP S (S), chị Trần Thị O, ông Trần Minh Tr, bà Trần Thị Y, anh Trần Minh T, cháu Trần Thị Xuân Th (ủy quyền cho chị O) có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 24/10/2019). Anh Huỳnh Văn S vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

2.8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thi hành án dân sự năm 2014 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 2008, các Điều 7, 7a, 7b của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự 2008.

Kèm theo Bản án có trích đo thực địa của thửa đất do Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo đạt.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND, THADS huyện Bình Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Quang Toại

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH SƠN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: .../2019/DS-ST

Ngày: 25/7/2019

“V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng (yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi quá hạn) và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH SƠN, TỈNH QUẢNG NGÃI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quang Toại.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Phạm Thị Thuận.

2. Bà Phạm Thị Lan.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Tương - Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:* Ông Huỳnh Tấn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2019/TLST- DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng (yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi quá hạn) và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2019/QĐST-DS, ngày 11 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2019/QĐST-DS ngày 05/7/2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB);**

Địa chỉ trụ sở: Tầng 6, Tòa nhà CornerStone, số 16, đường Phan Châu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ, Tổng Giám đốc (VIB).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu Hà, Giám đốc: Trung tâm quản lý nợ khách hàng cá nhân – khối Quản trị rủi ro (VIB).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Tiến Lợi – Chuyên viên – Trung tâm Quản lý nợ khách hàng cá nhân (VIB).

Địa chỉ: Số 211 đường Hùng Vương, phường Hải Châu 2, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- **Bị đơn: Vợ chồng ông Võ Anh Tuấn, sinh năm 1974 cùng vợ bà Lê Thị Kim Hiếu, sinh năm 1982;**

Cùng nơi cư trú: Xóm 1, thôn Thạch An, xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt lần 2 không có lý do.

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

+ **Vợ chồng ông Lê Văn Hùng, sinh năm 1961 cùng vợ bà Võ Thị Khanh, sinh năm 1963;**

Cùng nơi cư trú: Xóm Đông Thạnh, thôn Phước Tích, xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Đều ủy quyền cho anh **Lê Hồng Hải**, sinh năm 1985 (con trai ruột) theo Văn

bản ủy quyền đề ngày 10/01/2019;

Nơi cư trú: Xóm Đông Thạnh, thôn Phước Tích, xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Chỗ ở: Tổ 71, số 01, đường Chế Lan Viên, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ **Chị Lê Thị Kim Hà, sinh năm 1987;** Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Nơi cư trú: Xóm Đông Thạnh, thôn Phước Tích, xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

+ **Anh Lê Hồng Hải, sinh năm 1985; Có mặt.**

Nơi cư trú: Xóm Đông Thạnh, thôn Phước Tích, xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Chỗ ở: Tổ 71, số 01, đường Chế Lan Viên, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ghi ngày 10/9/2018, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ghi ngày 22/10/2018 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) cùng quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Anh Võ Anh Tuấn cùng vợ là chị Lê Thị Kim Hiếu vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB), Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch Dung Quất theo Hợp đồng tín dụng 0138/HĐTD-VIB413/10 ngày 19/7/2010 như sau:

Số tiền vay: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*);

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 20/7/2010;

Lãi suất vay: 14,8%/năm và thay đổi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng;

Trả nợ gốc: Cuối kỳ; Trả nợ lãi: vào ngày 20 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 510m², loại đất: thổ cư (T): 200m²; vườn: 310m² vị trí thửa đất tại xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, thửa đất do hộ ông Lê Văn Hùng đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N 114291, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00621/QSDĐ/590/1998/QĐ-UB (H) được UBND huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 25/12/1998 và đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp được UBND xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực, số chứng thực 06, quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/7/2010 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/7/2010 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện Bình Sơn.

Ngày 08/3/2019, đo đạc thực tế diện tích của thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi được đại diện Ngân hàng và bên thế chấp xác định là 750,2m², trong đó diện tích nằm trong hành lang an toàn giao

thông đường bộ là $76,2\text{m}^2$, diện tích đất còn lại là 674m^2 .

Trong thời gian thực hiện hợp đồng anh Tuấn, chị Hiếu đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Mặc dù, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng anh Tuấn, chị Hiếu vẫn không hợp tác, hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện việc trả nợ. Khoản vay của anh Tuấn, chị Hiếu đã chuyển sang quá hạn từ ngày 20/9/2011 đến nay (thời điểm chuyển sang nợ quá hạn do Ngân hàng ấn định cho khách hàng).

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xác định, tính từ ngày 20/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/7/2019), vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu chưa trả nợ gốc và lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền như sau:

Tiền nợ gốc: 182.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi hai triệu đồng*);

Lãi trong hạn: 0 đồng (*không đồng*).

Tiền lãi quá hạn: Tính từ ngày 20/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là: $182.000.000 \text{ đồng} * 2864 \text{ ngày} * 21\%/năm * 150\%/360 + 907.797 \text{ đ}$ (nợ quá hạn chưa trả từ ngày 20/8/2011 đến ngày 20/9/2011) = 456.999.797 đồng (*Bốn trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng*).

Tổng cộng nợ gốc và lãi quá hạn: 638.999.797 đồng (*Sáu trăm ba mươi tám triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng*).

Nay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc vợ chồng anh Võ Anh Tuấn cùng vợ là chị Lê Thị Kim Hiếu thanh toán nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền: 638.999.797 đồng (*Sáu trăm ba mươi tám triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng*), bao gồm: nợ gốc: 182.000.000 đ, nợ lãi quá hạn: 456.999.797 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25/7/2019.

Số tiền nêu trên chưa bao gồm tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 25/7/2019 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số 0138/HĐTD-VIB413/10 ngày 19/7/2010.

2. Ra phán quyết xử lý tài sản đảm bảo để thanh toán số tiền nợ như trên cho Ngân hàng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 510m^2 (diện tích đo thực tế $750,2\text{m}^2$), loại đất: Đất ở nông thôn, trong đó; đất ở nông thôn 200m^2 và đất trồng cây hàng năm khác (BHK): $550,2\text{m}^2$, vị trí thửa đất tại xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Anh Lợi thống nhất thông tin thửa đất, diện tích đất đo thực tế và tài sản gắn liền với đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2019 đều là tài sản bảo đảm khoản vay như trên.

3. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu anh Võ Anh Tuấn cùng vợ là chị Lê Thị Kim Hiếu có nghĩa vụ

trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam. Ngoài ra, anh Trần Tiến Lợi không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thay đổi lãi suất, số tiền tính lãi, phương thức tính lãi suất quá hạn. Ngoài ra, đại diện Ngân hàng không yêu cầu gì thêm.

Ý kiến đề nghị, lập luận của bị đơn trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa: Bị đơn không có văn bản trình bày và vắng mặt 02 lần tại phiên tòa, vì bị đơn cố tình trốn tránh, giấu địa chỉ. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng có liên quan theo quy định của pháp luật để bị đơn biết nhưng bị đơn không có văn bản phản hồi ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng và thủ tục tố tụng của Tòa án.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh do anh Lê Hồng Hải (con đẻ của ông Hùng, bà Khanh) đại diện theo ủy quyền có ý kiến đề nghị, lập luận, trình bày tại Bản tự khai ngày 10/01/2019, Biên bản hòa giải ngày 17/5/2019 và tại phiên tòa như sau:

Anh Lê Hồng Hải công nhận anh Võ Anh Tuấn là anh rể, chị Lê Thị Kim Hiếu là chị gái của anh Hải. Anh Tuấn, chị Hiếu là bị đơn trong vụ án có vay tiền của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch Dung Quất theo Hợp đồng tín dụng số 0138/HĐTD-VIB413/10 ngày 19/7/2010, số tiền vay: 200.000.000 đ; nội dung thỏa thuận trong hợp đồng như Ngân hàng trình bày trên là đúng.

Để đảm bảo cho khoản vay như trên thì cha, mẹ anh Hải là ông Hùng, bà Khanh có thể chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 510m² (diện tích đo thực tế 750,2m²), loại đất: Đất ở nông thôn 200m²; đất trồng cây hàng năm khác (BHK): 550,2m², vị trí thửa đất tại xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, thửa đất do hộ ông Lê Văn Hùng đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số: N 114291, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00621/QSĐĐ/590/1998/QĐUB (H) được UBND huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 25/12/1998; đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp được UBND xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực, số chứng thực 06, quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/7/2010 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/7/2010 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện Bình Sơn.

Tại thời điểm vay tiền và thế chấp, tài sản gắn liền với thửa đất 129 cũng là tài sản bảo đảm cho khoản vay có: Nhà ở, vật kiến trúc, cây cối thuộc quyền sở hữu của ông Hùng, bà Khanh (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất). Sau khi thế chấp thì ông Hùng, bà Khanh có xây dựng thêm trên thửa đất 01 ngôi nhà, diện tích xây dựng khoảng 60m² để cho con gái là chị Lê Thị Kim Hà mượn để làm quán buôn bán.

Anh Hải công nhận, nguồn gốc thửa đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 129 được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2019 đều thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hùng, bà Khanh. Mặc dù, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn Hùng đứng tên chủ hộ gia đình nhưng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không phải là tài sản chung của hộ gia đình. Vì lúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các con ở chung trong hộ còn nhỏ tuổi, sống phụ thuộc cha, mẹ nên không có đóng góp gì tại thửa đất 129 và tài sản gắn liền với đất.

Anh Hải công nhận, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25/7/2019 vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu còn nợ Ngân hàng tiền gốc và lãi quá hạn như Ngân hàng yêu cầu số tiền.....đồng là đúng. Anh Hải công nhận mức lãi suất, phương thức tính lãi suất quá hạn, thời điểm chuyển sang nợ gốc quá hạn như đại diện Ngân hàng xác định là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Thông tin về thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có:

Ông Lê Văn Hùng, sinh ngày 12/12/1961, chủ hộ;

Bà Võ Thị Khanh, sinh ngày 30/12/1963, thành viên (vợ ông Hùng);

Chị Lê Thị Kim Hiếu, sinh ngày 16/12/1982, thành viên, con đẻ ông Hùng, bà Khanh (đã tách khẩu riêng với hộ của anh Võ Anh Tuấn).

Anh Lê Hồng Hải, sinh ngày 27/8/1985, thành viên, con đẻ ông Hùng, bà Khanh;

Chị Lê Thị Kim Hà, sinh ngày 22/7/1987, thành viên, con đẻ ông Hùng, bà Khanh;

Ngoài ra, anh Hải cùng với vợ và con tách khẩu ra ở riêng nên không còn chung hộ với ông Hùng.

Anh Hải có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Hùng, bà Khanh để bảo đảm khoản vay của vợ chồng anh Tuấn, chị Hiếu như sau: Anh Hải đồng ý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 510m² (diện tích đo thực tế 750,2m²) thuộc quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản của ông Hùng, bà Khanh đều là tài sản thế chấp để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn của vợ chồng anh Tuấn, chị Hiếu theo Hợp đồng tín dụng số 0138/HĐTD-VIB413/10 ngày 19/7/2010 giữa: Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch Dung Quất với vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu như Ngân hàng yêu cầu là đúng.

Vì điều kiện kinh tế khó khăn nên cha, mẹ của anh (ông Hùng, bà Khanh) yêu cầu Ngân hàng cho cha, mẹ anh nhận nghĩa vụ trả nợ dần cho Ngân hàng, nếu anh Tuấn, chị Hiếu không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp không trả được nợ thì đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Hiện nay anh Tuấn, chị Hiếu đi làm ăn xa ở Thành phố Hồ Chí Minh thỉnh thoảng mới về nên không có mặt tại nơi cư trú. Khi đi anh Tuấn, chị Hiếu không báo cho ông Hùng, bà Khanh về việc thay đổi địa chỉ cư trú và chỗ ở nên anh Hải không rõ chỗ ở và nơi cư trú hiện nay của anh Tuấn, chị Hiếu nên không cung cấp được cho Tòa án.

Anh Hải đồng ý việc Tòa án công khai bản án, quyết định giải quyết vụ án trên cổng thông tin điện tử.

Ngoài ra, anh Hải đại diện theo ủy quyền của ông Hùng, bà Khanh không trình bày gì thêm.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hồng Hải có ý kiến đề nghị, lập luận, trình bày tại Bản tự khai ngày 14/01/2019, Biên bản hòa giải ngày 17/5/2019 và tại phiên tòa như sau:

Anh Lê Hồng Hải là con đẻ của ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh đều là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Anh Lê Hồng Hải đã biết được việc Ngân hàng TMCP Quốc Tế khởi kiện vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu yêu cầu trả nợ vay và khởi kiện đối với cha, mẹ đẻ của anh (ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh) yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 510m² (diện tích đo thực tế 750,2m²), loại đất: Đất ở nông thôn 200m²; đất trồng cây hàng năm khác (BHK): 550,2m², thửa đất do hộ ông Lê Văn Hùng đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số: N 114291, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00621/QSDD/590/1998/QĐ-UB (H) được UBND huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 25/12/1998; đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp được UBND xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực, số chứng thực 06, quyển số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/7/2010 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/7/2010 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện Bình Sơn.

Anh Lê Hồng Hải xác định, anh là thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn Hùng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Hiện nay, anh cùng vợ con đã tách hộ ra ở riêng, không còn chung sống tại hộ của cha, mẹ. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của cha, mẹ anh. Các thành viên khác trong hộ gia đình là các con không có quyền lợi gì liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ. Anh Hải đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Anh Hải công nhận thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn Hùng như anh trình bày trên là đúng.

Anh Hải đồng ý việc Tòa án công khai bản án, quyết định giải quyết vụ án

trên cổng thông tin điện tử.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim Hà có ý kiến đề nghị, lập luận, trình bày tại Bản tự khai ngày 14/01/2019, như sau:

Chị Lê Thị Kim Hà là con đẻ của ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh đều là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Chị Hà thống nhất nội dung bản tự khai ghi ngày 10/01/2019 của ông Hùng, bà Khanh do anh Hải đại diện theo ủy quyền trình bày tại Tòa án. Chị Hà công nhận ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh có thể chấp đảm bảo khoản vay của anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp được UBND xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực, số chứng thực 06, quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/7/2010 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/7/2010 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện Bình Sơn là đúng. Mặc dù, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cha chị đứng tên hộ gia đình nhưng chị không có quyền lợi gì liên quan và cũng không có đóng góp gì tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ. Do đó, việc xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay của vợ chồng anh Tuấn, chị Hiếu là do cha mẹ của chị hoặc người đại diện của cha mẹ quyết định. Chị Hà xác định, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của cha, mẹ chị. Các thành viên khác trong hộ gia đình là các con không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất này. Chị Hà đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng, nếu vợ chồng anh Tuấn, chị Hiếu hoặc cha mẹ của chị không có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng.

Chị Hà công nhận thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn Hùng như anh Hải trình bày trên là đúng.

Chị Hà đồng ý việc Tòa án công khai bản án, quyết định giải quyết vụ án trên cổng thông tin điện tử.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Đối với bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng cố tình vắng mặt là không chấp hành pháp luật tố tụng về nghĩa vụ của đương sự phải có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, buộc anh Tuấn, chị Hiếu thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền nợ gốc và lãi quá hạn như yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và đúng pháp luật.

Trường hợp anh Tuấn, chị Hiếu không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định của pháp luật.

Buộc anh Tuấn, chị Hiếu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với vợ chồng anh Tuấn, chị Hiếu về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng giữa pháp nhân với cá nhân (anh Tuấn, chị Hiếu), loại việc được xác định: “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự*” nên Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện:

Đối với hợp đồng tín dụng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 149 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc*”. Tính từ ngày thụ lý vụ án đến trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án thì anh Tuấn, chị Hiếu và các đương sự khác không có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án không xem xét thời hiệu khởi kiện.

Đối với hợp đồng thế chấp: Từ khi khoản nợ vay của anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu chuyển sang nợ quá hạn đến nay thì giữa đại diện Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh có văn bản thỏa thuận đến hết năm 2017 thì ông Hùng, bà Khanh thanh toán hết nợ thay cho bên vay là vợ chồng anh Tuấn, chị Hiếu để Ngân hàng không xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên, đến hết năm 2017 đến nay ông Hùng, bà Khanh không thực hiện thỏa thuận. Quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của ông Hùng, bà Khanh thừa nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do đó, căn cứ Điều 157 của Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng thế chấp vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

Về quyền khởi kiện: Theo đại diện của nguyên đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì khoản vay của anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 20/9/2011, căn cứ Điều 186 và khoản 4 Điều 187 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam được quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[1.2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đại diện của bị đơn.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1] *Xem xét hợp đồng tín dụng và tài sản đảm bảo khoản vay:* Quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và anh Lê Hồng Hải (đại diện theo ủy quyền của người thế chấp tài sản là ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh) đều công nhận như sau: Anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu và Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch Dung Quất có xác lập Hợp đồng tín dụng số 0138/HĐTD-VIB413/10 ngày 19/7/2010 và thỏa thuận như sau:

Điều 1: *Số tiền vay: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 20/7/2010; Lãi suất vay: Lãi suất cho vay bằng lãi suất điều chuyển vốn 03 tháng của VIB + 3%/năm, 03 tháng thay đổi một lần. Lãi suất cho vay thay đổi theo chính sách của VIB từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật; phương thức trả nợ: Cuối kỳ; Trả nợ lãi: Hàng tháng.*

Khoản 2 Điều 4: *Nếu bên vay không trả nợ đúng hạn và không được VIB đồng ý cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ, thì phải thanh toán ngay toàn bộ số nợ gốc còn lại theo lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay.*

Khoản 5 Điều 4: *Số tiền lãi phải trả = Dư nợ vay thực tế x số ngày thực tế của kỳ lãi x lãi suất vay (%/năm/360). Nếu bên vay chậm trả nợ gốc/lãi thì phải chịu phạt do chậm trả, số tiền phạt chậm trả = số tiền chậm trả x số ngày chậm trả x 150% lãi suất vay(%/năm)/360.*

Việc thỏa thuận hạn mức vay, lãi suất cho vay, phương thức cho vay, trả nợ gốc và lãi suất vay, thời hạn vay của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch Dung Quất và vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu là phù hợp tại thời điểm vay vốn theo quy định tại Điều 2 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7 đến Điều 18 của Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001; Quyết định số 127/2005/QĐ –NHNN ngày 03/02/2005 sửa đổi, bổ sung Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với

khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/5/2005 về sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 1 của Quyết định số 127/2005/QĐ –NHNN ngày 03/02/2005 sửa đổi, bổ sung Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích đất theo giấy chứng nhận là 510m², loại đất: thổ cư (T): 200m²; vườn: 310m² vị trí thửa đất tại xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, thửa đất do hộ ông Lê Văn Hùng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N 114291, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00621/QSDD/590/1998/QĐ-UB (H) được UBND huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 25/12/1998; đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp được UBND xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực, số chứng thực 06, quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/7/2010 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/7/2010 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện Bình Sơn.

Hợp đồng thế chấp được các bên thừa nhận, có nội dung, hình thức, trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 293, 295, 298, 299, 300, 301, 303, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 8, 9, 10, 11, 12 và Điều 25 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm và 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm nên được chấp nhận.

Đối với anh Võ Anh Tuấn là bên vay tiền, chị Lê Thị Kim Hiếu là bên vay và cũng là thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn Hùng và có quyền, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Tòa án đã niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án, Kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cùng các thủ tục tố tụng theo quy định trong hạn luật định nhưng anh Tuấn, chị Hiếu không có ý kiến gì phản đối về quyền, nghĩa vụ của chị có liên quan đến tài sản thế chấp. Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, căn cứ vào điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì những tình tiết, sự kiện ghi trong Hợp đồng thế chấp là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Quá trình thực hiện các hợp đồng nêu trên:

[2.2.1] Về thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng: Theo đại diện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và anh Lê Hồng Hải đại

diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh đều công nhận và trên cơ sở tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, xác định được như sau: Tính từ ngày 20/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/7/2019), vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu chưa trả nợ gốc và lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền như sau:

Tiền nợ gốc: 182.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi hai triệu đồng*);

Tiền lãi quá hạn: Tính từ ngày 20/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là: $182.000.000 \text{ đồng} * 2864 \text{ ngày} * 21\%/\text{năm} * 150\%/360 + 907.797 \text{ đ}$ (số tiền nợ quá hạn chưa trả từ ngày 20/8/2011 đến ngày 20/9/2011) = 456.999.797 đồng (*Bốn trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng*).

Tổng cộng nợ gốc và lãi quá hạn: 638.999.797 đồng (*Sáu trăm ba mươi tám triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng*).

Tuy nhiên, vì anh Tuấn, chị Hiếu vắng mặt tại phiên tòa và không có ý kiến phản hồi về việc nợ gốc và phương thức tính lãi suất quá hạn của Ngân hàng nên Hội đồng xét xử cần xem xét yêu cầu trả nợ gốc và lãi quá hạn theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

[2.2.1.1] *Về thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc*: Theo đại diện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và anh Lê Hồng Hải đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh đều công nhận và trên cơ sở tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, xác định được như sau: Tính từ ngày 20/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/7/2019), vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu chưa trả nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền 182.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi hai triệu đồng*).

Đối với anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu là bên vay tiền và có quyền, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng tín dụng. Tòa án đã niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án, Kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định trong hạn luật định nhưng anh Tuấn, chị Hiếu không có ý kiến gì phản đối về quyền, nghĩa vụ liên của anh, chị có liên quan đến nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì khi đương sự không phản đối về những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh nên Ngân hàng không phải chứng minh về nghĩa vụ trả nợ gốc của anh Tuấn, chị Hiếu. Hội đồng xét xử xác định, anh Tuấn và chị Hiếu còn nợ gốc chưa trả số tiền là: 182.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi hai triệu đồng*).

[2.2.1.2] *Về thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi quá hạn*: Theo đại diện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam xác định: Tính từ ngày 20/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/7/2019), vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu chưa trả nợ lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền

là: 456.999.797 đồng.

Xét thấy, theo khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng như ghi trên thì hai bên thỏa thuận lãi suất vay như sau: *“Lãi suất vay: Lãi suất cho vay bằng lãi suất điều chuyển vốn 03 tháng của VIB + 3%/năm, 03 tháng thay đổi một lần. Lãi suất cho vay thay đổi theo chính sách của VIB từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật”*.

Theo quy định tại Điều 11 (Lãi suất cho vay) của Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước thì:

“1- Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

2- Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng”.

Theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước thì: *“Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.”*

Theo thỏa thuận tại khoản 2 và khoản 5 Điều 4 của Hợp đồng tín dụng như ghi trên và các quy định được viện dẫn ở trên thì có căn cứ xác định: Lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất vay trong hạn tính được tính tại thời điểm chuyển sang nợ quá hạn.

Mặt khác, giữa Ngân hàng và bên vay (anh Tuấn, chị Hiếu) không có thỏa thuận nào khác về tính lại lãi suất vay, lãi suất quá hạn nên yêu cầu của Ngân hàng tính lãi suất quá hạn tại thời điểm chuyển sang nợ quá hạn (ngày 20/9/2011). Theo Quyết định số 1116/2011/QĐ-VIB ngày 31/3/2011 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam về việc Ban hành lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh kỳ hạn 12 tháng mức lãi suất điều chuyển là: $16.5\%/năm + 3\%/năm = 19.5\%/năm$.

Buộc vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền nợ gốc: 182.000.000 đồng + tiền lãi quá hạn: 456.999.797 đồng, tính từ ngày 20/9/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/7/2019); Tổng cộng nợ gốc và lãi quá hạn: 638.999.797 đồng (Sáu trăm ba mươi tám triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng).

[2.2.2] Về thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản: Đại diện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, vợ chồng ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh (do anh Lê Hồng Hải đại diện theo ủy quyền), anh Lê

Hồng Hải và chị Lê Thị Kim Hà đều đồng ý, nếu vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu hoặc vợ chồng ông Hùng, bà Khanh không có khả năng trả nợ hoặc không trả đầy đủ thì chấp nhận cho Ngân hàng được xử lý tài sản bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích đất theo giấy chứng nhận là 510m², loại đất: thổ cư (T): 200m²; vườn: 310m² vị trí thửa đất tại xã Bình Mỹ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm có:

Một ngôi nhà cấp IVC (nhà trên): Diện tích xây dựng: 51.83m², đặc điểm: móng đá chẻ, tường xây gạch chịu lực có tô trát, nền gạch hoa xi măng và xi măng; mái lợp tole, xà gồ sắt; gác lửng sàn gỗ, xà gồ gỗ, diện tích 20m²; cửa kéo pano khung sắt và kính.

Một ngôi nhà cấp IV C (nhà dưới): Diện tích xây dựng: 74.52m², đặc điểm: móng đá chẻ, tường xây gạch chịu lực có tô trát và không tô trát, nền gạch hoa xi măng và xi măng; cửa sắt kéo và cửa gỗ, mái lợp ngói, xà gồ gỗ, gác lửng lợp tole và xà gồ gỗ, diện tích 14.63m²; có nhà vệ sinh tự hoại.

Một nhà cấp IVC (làm quán buôn bán quần áo): Diện tích xây dựng: 27.2m²; đặc điểm: Móng đá chẻ, tường xây gạch chịu lực, nền gạch hoa xi măng; mái tole Broximăng; xà gồ gỗ; cửa sắt kéo.

Mái hiên (04 mái hiên) gồm: Mái hiên trước nhà trên, diện tích 28.92m², đặc điểm: Trụ bê tông cốt thép chịu lực, mái lợp tole, xà gồ gỗ; Mái hiên trước nhà trên, diện tích 09m², đặc điểm: Trụ bê tông cốt thép chịu lực, mái lợp tole, xà gồ sắt; Mái hiên trước nhà dưới, diện tích 8.08m², đặc điểm: Trụ bê tông cốt thép chịu lực, mái lợp tole, xà gồ gỗ và Mái hiên phía Tây nhà dưới, diện tích 15.04m², đặc điểm: Trụ bê tông cốt thép chịu lực, mái lợp tole, xà gồ gỗ.

Một (01) giếng nước: Đặc điểm: Đường kính 01m; sâu 07m, giếng xây dựng bằng bê xi măng, vị trí: Nằm giữa bên trong ngôi nhà dưới.

Nền xi măng (bên dưới các mái hiên): Tổng diện tích xây dựng 64.92m².

Cây cối gồm có: 04 cây bạch đàn, trong đó 01 cây có chu vi 90cm; 01 cây chu vi 70cm, 02 cây có chu vi 40cm; 01 cây me chu vi 10cm; 01 cây keo chu vi 15cm; 03 cây cau, mỗi cây có chu vi 30cm; 02 cây trứng cá, trong đó 01 cây có chu vi 30cm, 01 cây có chu vi 10cm; 02 cây đu đủ, trong đó có 01 cây đã cho quả; 02 cây vừng, chu vi mỗi cây 10cm; 01 cây hoa giấy chu vi 15cm.

Ngoài ra, bên trong các ngôi nhà nêu trên có một số đồ dùng, vật dụng, hàng hóa nhưng Tòa án không xem xét thẩm định tại chỗ.

Đối với diện tích đất đo thực tế là 750,2m² (trong đó diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ là 76,2m², diện tích đất còn lại là 674m²) của thửa đất số 129, tờ bản đồ số 6 xã Bình Mỹ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại

chỗ ngày 08/3/2019: Đại diện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, vợ chồng ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh (do anh Lê Hồng Hải đại diện theo ủy quyền), anh Lê Hồng Hải và chị Lê Thị Kim Hà đều thống nhất toàn bộ là tài sản bảo đảm cho khoản nợ gốc và lãi.

Về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm khoản vay: Theo hợp đồng thế chấp và quá trình thực hiện hợp đồng các bên không có thỏa thuận về phạm vi bảo đảm nghĩa vụ cho khoản vay của anh Tuấn, chị Hiếu nên căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử xác định phạm vi bảo đảm nghĩa vụ trả nợ bao gồm tiền nợ và lãi suất quá hạn.

Xét thấy, đại diện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, vợ chồng ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh (do anh Lê Hồng Hải đại diện theo ủy quyền), anh Lê Hồng Hải và chị Lê Thị Kim Hà đồng ý toàn bộ tài sản nêu trên đều là tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay (gốc và lãi) của vợ chồng anh Võ Anh Tuấn, chị Lê Thị Kim Hiếu nên yêu cầu về việc xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 293, 294, 295, 299, 317, 318, 321, 323 của Bộ luật dân sự 2015.

Buộc ông Lê Văn Hùng, bà Võ Thị Khanh, anh Lê Hồng Hải, chị Lê Thị Kim Hiếu và chị Lê Thị Kim Hà

[2.3] **Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc của Công ty FICO:** Từ nhận định trên đã đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty FICO, buộc Công ty Bê tông Dung Quất phải thanh toán cho Công ty FICO tiền mua hàng là: 468.382.604 đồng (*Bốn trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm tám mươi hai ngàn, sáu trăm lẻ bốn đồng*).

[2.4] **Xét yêu cầu tính lãi suất chậm thanh toán của Công ty FICO:**

[2.4.1] **Xét quyền yêu cầu tính lãi suất chậm thanh toán, thời điểm chậm thanh toán:**

Về quyền yêu cầu: Theo thỏa thuận tại điểm 4.8.1 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc số 69/2018/MB-FICOTM ngày 02/05/2018 về tiền lãi, phạt vi phạm như sau: “*Trường hợp phát sinh nợ quá hạn thì Bên B phải chịu tiền lãi nợ quá hạn phát sinh trên số tiền gốc quá hạn tương ứng với thời gian quá hạn. Lãi suất đối với số nợ quá hạn được hai bên thống nhất áp dụng như sau: lãi suất phạt nợ quá hạn cho vay ngắn hạn của ngân hàng BIDV đối với Bên A vào thời điểm hai bên ký hợp đồng*”. Theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại: Quyền yêu cầu tiền lãi suất chậm thanh toán được quy định như sau: “*Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tính lãi

suất chậm thanh toán theo lãi suất nợ quá hạn là phù hợp với thỏa thuận của các bên và quy định viển dẫn trên. Tuy nhiên, về thỏa thuận áp dụng lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng BIDV và thời điểm tính lãi chậm thanh toán (vào thời điểm ký hợp đồng) là chưa phù hợp. Vì theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại “*lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả*”, việc thỏa thuận thời điểm tính lãi chậm thanh toán “vào thời điểm ký hợp đồng” là chưa phát sinh nghĩa vụ thanh toán và trái với thỏa thuận tại điểm 4.3 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc số 69/2018/MB-FICOTM và quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Thương mại nên Hội đồng xét xử cần tính lại thời điểm tính lãi chậm thanh toán.

Về thời hạn chậm thanh toán: Theo thỏa thuận tại điểm 4.3 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc số 69/2018/MB-FICOTM ngày 02/05/2018 thì: “*Bên B thanh toán cho bên A 100% giá trị đơn hàng trong vòng 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày hai bên ký xác nhận vào biên bản giao, nhận hàng (căn cứ vào Biên bản giao, nhận hàng)*”. Theo tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp là Biên bản giao, nhận hàng ghi ngày 15/6/2018, lời trình bày của các bên và căn cứ Điều 145 và khoản 2 Điều 148 của Bộ Luật Dân sự, thì đã đủ cơ sở xác định, thời gian 30 ngày có nghĩa vụ thanh toán, tức từ ngày 15/6/2018 đến hết ngày 14/7/2018, nên thời điểm chậm thanh toán tính từ ngày 15/7/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Công ty FICO yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tiền nợ gốc, thời gian tính lãi chậm thanh toán từ ngày 15/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với thỏa thuận của các bên và quy định tại khoản 1 Điều 50, khoản 1 Điều 55 của Luật Thương mại nên có cơ sở chấp nhận.

[2.4.2] Xét yêu cầu về mức lãi suất chậm thanh toán của nguyên đơn:

Công ty FICO yêu cầu thanh toán mức lãi suất 6,7%/năm * lãi suất quá hạn 150% là phù hợp về mức lãi suất trung bình trên thị trường thời điểm từ ngày 15/7/2018 đến nay theo văn bản cung cấp thông tin về lãi suất cho vay của: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch Bình Sơn - Dung Quất là: 9.5%/năm; Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi là: 9.5%/năm và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi thấp nhất là: 9.5%/năm. Lãi suất cho vay quá hạn tại các Ngân hàng nêu trên là: 150%/năm đối với lãi suất cho vay.

Công ty FICO yêu cầu lãi suất chậm thanh toán, phương thức tính lãi nợ quá hạn chậm thanh toán, số tiền nợ gốc chậm thanh toán, thời điểm tính lãi, mức lãi suất là có căn cứ và phù hợp nên được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Từ các nhận định về quyền yêu cầu lãi chậm thanh toán, thời hạn chậm thanh toán và mức lãi suất chậm thanh toán như trên đã đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty FICO. Căn cứ quy định tại Điều 306 của Luật thương mại buộc Công ty Bê tông Dung Quất phải thanh toán lãi suất chậm thanh toán cho Công ty FICO đối với số tiền chậm thanh toán là: 468.382.604 đồng * lãi suất 6,7%/năm *ngày

* 150%, thành tiền là: đồng.

[2.5] **Xét yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của Công ty FICO:** Theo thỏa thuận tại Điểm 4.8.2 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc số 69/2018/MB-FICOTM ngày 02/05/2018 thì: “*Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp và được giải quyết tại Tòa án, các bên thống nhất mức phạt vi phạm hợp đồng là 8% giá trị vi phạm*”. Việc các bên thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng và mức phạt vi phạm là phù hợp với quy định tại Điều 300 và Điều 301 của Luật Thương mại. Công ty Bê tông Dung Quất vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán theo thỏa thuận tại điểm 4.3 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc số 69/2018/MB-FICOTM ngày 02/05/2018 nên phải chịu phạt hợp đồng là phù hợp với thỏa thuận và pháp luật quy định. Do đó, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty FICO, buộc Công ty Bê tông Dung Quất phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng 8% đối với số tiền chậm thanh toán là: 468.382.604 đồng * 8%, thành tiền: 37.470.608 đồng.

[2.6] Xét các yêu cầu khởi kiện của Công ty FICO như trên, chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Công ty FICO, buộc Công ty Bê tông Dung Quất phải thanh toán cho Công ty FICO các khoản tiền nợ sau: Tiền nợ gốc: 468.382.604 đồng; tiền lãi suất chậm thanh toán: đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng: 37.470.608 đồng; tổng cộng các khoản là: đồng.

[3] **Xét ý kiến phản hồi của đại diện của bị đơn Công ty Bê tông Dung Quất về không chấp nhận thanh toán lãi chậm thanh toán và tiền phạt vi phạm hợp đồng:** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn công nhận việc yêu cầu tính lãi chậm thanh toán và phạt vi phạm hợp đồng như nguyên đơn yêu cầu là đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc số 69/2018/MB-FICOTM ngày 02/05/2018 nhưng đưa ra lý do không đồng thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và tiền phạt vi phạm hợp đồng như thỏa thuận, lý do Công ty Bê tông Dung Quất đang khó khăn về kinh tế. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty FICO không đồng ý yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Mặt khác, Điều 50 của Luật Thương mại và pháp luật có liên quan không quy định loại trừ nghĩa vụ thanh toán của bên có nghĩa vụ do có khó khăn về kinh tế nên ý kiến phản hồi của đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được chấp nhận. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập nên không xét.

Các bên không có tranh chấp về các điều, khoản khác thỏa thuận trong hợp đồng nguyên tắc số 69/2018/MB-FICOTM ngày 02/05/2018 nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:

[4.1] **Về nghĩa vụ chịu án phí:** Áp dụng khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, buộc

Công ty Bê tông Dung Quất có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: đồng (.....).

[34.2] *Xử lý tiền tạm ứng án phí*: Hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty FICO tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 12.648.000 đồng (*Mười hai triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[6] *Xét ý kiến của Kiểm sát viên*: Về đề nghị của Kiểm sát viên về buộc bị đơn thanh toán nợ gốc, lãi suất chậm thanh toán và phạt vi phạm hợp đồng là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

2. Tuyên xử:

2.2. Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:

2.2.1. Về nghĩa vụ chịu án phí: Buộc anh Võ Anh Tuấn và chị Lê Thị Kim Hiếu có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 29.089.000 đồng (*Hai mươi chín triệu, không trăm tám mươi chín nghìn đồng*).

2.2.2. Về xử lý tiền tạm ứng án phí: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 13.745.000 đồng (*Mười ba triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0002525, ngày 27/12/2018.

2.3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 25/7/2019). Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

2.4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thi hành án dân sự năm 2014 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 2008, các Điều 7, 7a, 7b của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện

theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự 2008.

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thuận Phạm Thị Lan

Lê Quang Toại

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND, THADS huyện Bình Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Quang Toại

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tố Nga Bùi Tấn Ba

Lê Quang Toại

[2.4.3] *Về tính lãi suất chậm thanh toán*: Cách tính lãi suất chậm thanh toán, thời điểm tính lãi chậm thanh toán của nguyên đơn là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử cần tính lại như sau:

+ Dư nợ từ trước ngày 30/4/2015 là: **811.289.383 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày nguyên đơn yêu cầu 30/11/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017) là: 22 tháng, 11 ngày; thành tiền lãi là: 811.289.383 đồng X 0,75%/tháng X (22 tháng + 11 ngày) = **136.093.785 đồng**.

+ Dư nợ chưa thanh toán của hóa đơn GTGT số: 0000503, ngày 30/11/2015 là: **53.589.500 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 30/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: **53.589.500 đồng** X 0,75%/tháng X (20 tháng + 11 ngày) = **9.793.483 đồng**.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000616, ngày 31/01/2016 là: **85.022.750 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 31/3/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: 85.022.750 đồng X 0,75%/tháng X (18 tháng + 10 ngày) = **11.690.617 đồng**.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000635, ngày 28/02/2016 là: 59.545.200 đồng, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 28/4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: **59.545.200 đồng** X 0,75%/tháng X (17 tháng + 13 ngày) = **7.785.534 đồng**.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000710, ngày 31/3/2016 là: **156.911.950 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 31/5/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: $156.911.950 \text{ đồng} \times 0.75\%/\text{tháng} \times 16 \text{ tháng} + 10 \text{ ngày} = \mathbf{19.221.713 \text{ đồng}}$.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000761, ngày 30/4/2016 là: **134.341.000 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 30/6/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: $134.341.000 \text{ đồng} \times 0.75\%/\text{tháng} \times 15 \text{ tháng} + 10 \text{ ngày} = \mathbf{15.449.214 \text{ đồng}}$.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000802, ngày 31/5/2016 là: **135.918.000 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 31/7/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: $135.918.000 \text{ đồng} \times 0.75\%/\text{tháng} \times 14 \text{ tháng} + 09 \text{ ngày} = \mathbf{14.577.205 \text{ đồng}}$.

Tổng số tiền lãi suất chậm thanh toán như trên là: **214.645.136 đồng**.

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tố Nga Bùi Tấn Ba

Lê Quang Toại

[2.4.3] *Về tính lãi suất chậm thanh toán:* Cách tính lãi suất chậm thanh toán, thời điểm tính lãi chậm thanh toán của nguyên đơn là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử cần tính lại như sau:

+ Dư nợ từ trước ngày 30/4/2015 là: **811.289.383 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày nguyên đơn yêu cầu 30/11/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017) là: 22 tháng, 11 ngày; thành tiền lãi là: 811.289.383 đồng X 0,75%/tháng X (22 tháng + 11 ngày) = **136.093.785 đồng**.

+ Dư nợ chưa thanh toán của hóa đơn GTGT số: 0000503, ngày 30/11/2015 là: **53.589.500 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 30/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: **53.589.500 đồng** X 0,75%/tháng X (20 tháng + 11 ngày) = **9.793.483 đồng**.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000616, ngày 31/01/2016 là: **85.022.750 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 31/3/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: 85.022.750 đồng X 0.75%/tháng X (18 tháng + 10 ngày) = **11.690.617 đồng**.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000635, ngày 28/02/2016 là: 59.545.200 đồng, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 28/4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: **59.545.200 đồng** X 0.75%/tháng X (17 tháng +

13 ngày) = **7.785.534 đồng**.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000710, ngày 31/3/2016 là: **156.911.950 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 31/5/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: 156.911.950 đồng X 0.75%/tháng X 16 tháng + 10 ngày) = **19.221.713 đồng**.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000761, ngày 30/4/2016 là: **134.341.000 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 30/6/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: **134.341.000 đồng** X 0.75%/tháng X 15 tháng + 10 ngày) = **15.449.214 đồng**.

+ Dư nợ hóa đơn GTGT số: 0000802, ngày 31/5/2016 là: **135.918.000 đồng**, thời điểm chậm thanh toán từ ngày 31/7/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2017); thành tiền lãi suất là: **135.918.000 đồng** X 0.75%/tháng X 14 tháng + 09 ngày) = **14.577.205 đồng**.

Tổng số tiền lãi suất chậm thanh toán như trên là: **214.645.136 đồng**.

