

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ R
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 59/2022/DS-ST

Ngày: 19-9-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ R, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Nhận

2. Ông Lương Chí Nguyễn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Hải – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mộng Đẹp – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã R Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2022/QĐXX-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Trụ sở chính: 130 P, Phường X, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông TH – Nhân viên Ngân hàng (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Đồng bị đơn: Ông B, sinh năm 1968, bà C, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh D, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp A, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo uỷ quyền Ngân hàng A (sau đây được gọi tắt là Ngân hàng) trình

bày:

Ngân hàng và ông B, bà C ký kết Hợp đồng tín dụng số K0084/1LC ngày 30/9/2011 vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận nợ lần đầu, lãi suất trong hạn 22,8% /năm, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số K0084/1LC ngày 30/9/2011, ông B, bà C đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC, ngày 29/9/2011 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 18, tờ bản đồ 75, đã được UBND huyện R (nay là thị xã R) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 440532 ngày 07/9/2011 cho ông B, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 191,5m², đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

Kể từ ngày vay đến nay ông B, bà C thanh toán không đầy đủ và đúng hạn vốn gốc và lãi cho Ngân hàng nên đã vi phạm nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng tín dụng do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông B bà C thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc là 53.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 13.489.999 đồng, lãi quá hạn 273.395.750 đồng và yêu cầu ông B, bà C phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Nếu ông B, bà C không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Bị đơn ông B, bà C dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như vắng mặt tại phiên toà xét xử mà không có lý do chính đáng, nên Toà án không thể ghi nhận ý kiến của ông Trạng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông D dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như vắng mặt tại phiên toà xét xử mà không có lý do chính đáng, nên Toà án không thể ghi nhận ý kiến của ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai phát biểu quan điểm:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử

vắng mặt; Bị đơn ông B, bà C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông B, bà C, ông D và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là đúng quy định.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông B, bà C thanh toán cho Ngân hàng số tiền 339.885.749. đồng, trong đó nợ gốc là 53.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 13.489.999 đồng, lãi quá hạn 273.395.750 đồng và lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng.

Đối với tài sản thế chấp, trường hợp ông B, bà C không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp 0047/HĐTC, ngày 29/9/2011 bao gồm quyền sử dụng diện tích đất gắn liền với căn nhà của ông D để thi hành án. Đối với căn nhà tài sản trên không phải tài sản của ông B, bà C nên ông B, bà C không có quyền định đoạt, thế chấp. Trong trường hợp ông D có nhu cầu nhận chuyển nhượng tài sản thì được quyền ưu tiên mua lại diện tích đất gắn liền với căn nhà của ông D trong giai đoạn thi hành án mà không phải trả giá trị căn nhà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng có yêu cầu ông B, bà C trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng bị đơn là ông B, bà C có nơi cư trú tại ấp A, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; đồng bị đơn ông B, bà C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng

mặt người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.2] Về áp dụng Bộ luật dân sự: Giao dịch giữa Ngân hàng và ông B, bà C là giao dịch ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện ngày 07/9/2011, trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, tuy nhiên nội dung và hình thức giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Căn cứ hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ của ông B, bà C đủ cơ sở xác định: Ngày 07/9/2011, ông B, bà C có ký kết Hợp đồng tín dụng số K0084/1LC với Ngân hàng để vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận nợ lần đầu, lãi suất trong hạn 22,8% /năm, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Ngày giải ngân 30/9/2011, đến kỳ hạn thanh toán ngày 30/9/2012 nhưng ông B, bà C thanh toán không đầy đủ vốn gốc và lãi nên khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn, do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông B, bà C thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Căn cứ bảng tự khai ngày 19/9/2022 mà Ngân hàng giao nộp, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ sơ sở xác định ông B, bà C còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 339.885.749 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 53.000.000 đồng; lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 13.489.999 đồng, lãi quá hạn 273.395.750 đồng). Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông B, bà C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền 339.885.749 đồng. Đồng thời chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc tính lãi phát sinh từ ngày 20/9/2022 cho đến khi ông B, bà C thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

[3.3] Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số K0084/1LC ngày 30/9/2011, thì ông B, bà C đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC, ngày 29/9/2011 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 18, tờ bản đồ 75, đã được UBND huyện Giá Rai (nay là thị xã Giá Rai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 440532 ngày 07/9/2011 cho ông B, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 191,5m², đất toạ lạc tại ấp B, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2022 thể hiện trên phần đất thế chấp có 01 căn nhà của ông D. Tuy nhiên, do nhà khoá cửa, không có ai sinh sống, không có đường vào để đo đạc thẩm định căn nhà gắn liền với đất thế chấp có diện tích cụ thể bao nhiêu. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trong trường hợp ông B, bà C không thực hiện nghĩa vụ

trả nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

[3.4] Về quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà, khi ký kết Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC, ngày 29/9/2011 mặc dù anh D đã xây nhà trên đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông B, nên quyền sử dụng đất vẫn còn của ông B, ông B có quyền định đoạt tài sản tài sản là quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông, nên Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC có hiệu lực đối với phần quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà của ông Dư.

Về căn nhà thuộc sở hữu của ông D xây dựng trên thửa đất thế chấp, phía Ngân hàng cũng thừa nhận tại thời điểm nhận thế chấp đã thấy căn nhà đang được xây dựng trên đất tranh chấp nhưng không tiến hành thẩm định tài sản trên đất, không hỏi ý kiến của ông D là người sở hữu căn nhà, do đó căn cứ khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà 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 trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”* và 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”*.

Theo quy định trên, Tuy ông D là chủ sở hữu tài sản trên đất thế chấp nhưng không phải là người sử dụng đất, D không ký tên vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật nên không vô hiệu. Tuy nhiên căn nhà là tài sản thuộc sở hữu của ông D nên trong trường hợp ông D có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà thì được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải trả giá trị căn nhà. Trường

hợp ông D không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì như đã nhận định trên hợp đồng thế chấp tài sản không vô hiệu, Ngân hàng có quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm cả căn nhà của ông D.

[4] Từ những phân tích trên hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng, ông B, bà C phải chịu toàn bộ, Ngân hàng đã dự nộp 750.000 đồng. Buộc ông B, bà C có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 750.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông B, bà C phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với số tiền 339.885.749 đồng x 5% án phí có giá ngạch = 16.994.287 đồng. Ngân hàng không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 2 Điều 325; Điều 463; 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông B, bà C.

Buộc ông B, bà C trả cho Ngân hàng A số tiền 339.885.749 đồng (*Ba trăm ba mươi chín triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng*), trong đó nợ gốc là 53.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 13.489.999 đồng, lãi quá hạn 273.395.750 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp ông B, bà C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 18, tờ bản đồ 75, đã được UBND huyện R (nay là thị xã R) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 440532 ngày 07/9/2011 cho ông B, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 191,5m², đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

Căn nhà trên phần đất thế chấp thuộc quyền sử dụng của anh D. Trong trường hợp ông D có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà do ông D sở hữu thì ông D được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà. Trường hợp ông D không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà thì buộc anh D di dời, giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã chi hết 750.000 đồng: Buộc ông B và bà C phải chịu. ông B, bà C có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền 750.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông B và bà C phải chịu 16.994.287 đồng.

4.2. Ngân hàng A yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng A đã nộp 8.357.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004111 ngày 14/6/2022, Ngân hàng A được hoàn lại toàn bộ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của

Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND cùng cấp;
- CCTHADS cùng cấp;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Thuý