

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 06/2018/KDTM-ST
Ngày: 11-12-2018.
Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nga.
2. Bà Phùng Thị Khánh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 28/2013/TLST-KDTM ngày 19 tháng 8 năm 2013, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2018/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2018/QĐST-KDTM ngày 21 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Trụ sở: Số xx đường TH, phường M, Quận T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Q; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A - Chi nhánh huyện C (Theo Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch hội đồng thành viên).

Ủy quyền lại cho: Ông Phạm Doãn L; chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch và Kinh doanh Ngân hàng A - Chi nhánh huyện C. (Theo Quyết định về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 2042/QĐ-NHNo-BRVT-HXM ngày 10 tháng 12 năm 2018) “ Ông L có mặt”

2. Bị đơn: Ông Lữ Hữu Đ, sinh năm 1966 và bà Trần Thị L, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “ông Đ vắng mặt, bà L có mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lữ Hữu Đ: Bà Trần Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 6, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền ngày 02/3/2015). “Có mặt”

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

- Bà Lữ Thị Ng, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 6, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Thị Ng: Bà Trần Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 6, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền ngày 02/3/2015). “Có mặt”

- Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1987;

- Ông Lữ Hữu S, sinh năm: 1986;

- Ông Lữ Hữu T, sinh năm: 1990;

- Bà Lữ Thị T1, sinh năm: 1996.

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông H, ông S, ông T và bà T1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/7/2013, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) trình bày:

Ngân hàng A - Chi nhánh huyện C (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L vay số tiền 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 100682.00201 ngày 02/12/2010; thời hạn vay 24 tháng; hợp đồng có thỏa thuận kỳ hạn ông Đ, bà L trả nợ gốc 100.000.000 đồng vào ngày 06/12/2011 và ngày 06/12/2012 trả số nợ gốc còn lại là 750.000.000 đồng; lãi suất trong hạn 16%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, được tính trên số dư nợ gốc của kỳ hạn không trả; trả lãi hàng tháng; mục đích sử dụng vốn: Mua xe tải HINO 4,5 tấn và mua bán hải sản.

Để bảo đảm cho khoản vay ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L thế chấp cho Ngân hàng các tài sản như sau:

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 940, tờ bản đồ số 30 xã B, huyện C; đất được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AK 922958 ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L;

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29 xã B, huyện C; đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922959 ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L;

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 29 xã B, huyện C; đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922960 ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L.

Tài sản gắn liền với đất thế chấp: Là Nhà cấp 4 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Tổ 6, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 100682.00201/HĐTC ngày 02/12/2010).

Sau khi thế chấp gia đình ông Đ và bà L xây thêm trên đất thế chấp 01 căn nhà cấp 4 diện tích 106,72 m² và công trình phụ, nhưng ông Đ và bà L không báo cho Ngân hàng biết việc xây thêm công trình kiến trúc trên đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Ngân hàng có báo cho Tòa án và chính quyền địa phương để can thiệp nhằm giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp, tuy nhiên ông Đ và bà L vẫn cố tình xây thêm nhà trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 05/02/2011 ông Đ và bà L chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền lãi là 24.536.667 đồng, sau đó không trả bất cứ khoản tiền gốc và lãi nào cho Ngân hàng nữa. Ngân hàng đã nhắc nhở và đôn đốc nhiều lần nhưng ông Đ và bà L vẫn không trả nợ cho Ngân hàng.

Do ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L vi phạm hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng, vì vậy Ngân hàng yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L phải trả cho Ngân hàng:

+ Nợ gốc: 850.000.000đồng;

+ Nợ lãi tạm tính đến ngày 23/10/2018 là 1.081.283.334 đồng (Trong đó: Nợ lãi trong hạn: 804.005.555 đồng; Nợ lãi quá hạn: 277.277.779 đồng);

+ Tổng cộng tiền gốc và lãi tính đến ngày 23/10/2018 là 1.931.283.334 đồng.

Ông Đ và bà L phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng đối với số nợ gốc là 850.000.000đồng theo lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 100682.00201 ngày 02/12/2010, kể từ ngày 24/10/2018 đến khi trả xong nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Đ và bà L không trả được nợ hoặc không trả hết nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất đối các thửa đất số 940 tờ bản đồ số 30; thửa đất số 03 và thửa đất số 05, tờ bản đồ số 29 xã B, huyện C. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922958, AK 922959 và AK 922960 cùng ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L.

Do gia đình ông Đ và bà L tự ý xây thêm nhà, công trình trên đất thế chấp mà không báo cho Ngân hàng biết, không được sự đồng ý của Ngân hàng nên yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản phát sinh thêm trên đất thế chấp để thu hồi nợ *(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 100682.00201/HĐTC ngày 02/12/2010 và tài sản phát sinh là Nhà xây 02 được thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 18/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).*

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng yêu cầu ông Đ và bà L phải trả lại cho Ngân hàng chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 2.041.237 đồng do Ngân hàng đã tạm ứng.

Tại các biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Trần Thị L (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho ông Lữ Hữu Đ và bà Lữ Thị Ng) trình bày:

Bà L thống nhất với lời trình bày của đại diện cho Ngân hàng về số tiền đã vay, đã nhận số tiền vay của Ngân hàng theo như toàn bộ nội dung trong hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng và việc thế chấp tài sản. Nhưng do gặp khó khăn về kinh tế nên ông Đ và bà L không có khả năng trả nợ mà chỉ trả được số tiền lãi là 24.536.667 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, làm việc và đôn đốc ông Đ, bà L trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Để bảo đảm cho khoản vay thì ông Đ và bà L đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích là 267m² thuộc thửa đất số 940 tờ bản đồ số 30 tại xã B, huyện C; đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922958 ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L đứng tên;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích là 351m² thuộc thửa đất số 03 tờ bản đồ số 29 tại xã B, huyện C; đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922959 ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L đứng tên;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích là 174m² thuộc thửa đất số 05 tờ bản đồ số 29 xã B, huyện C; đất được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922960 ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L đứng tên.

Khi thế chấp các quyền sử dụng đất thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4, nhà vệ sinh, chuồng heo (Theo sơ đồ vị trí thể hiện là nhà xây và nhà VS 1) và 01 căn nhà phụ bằng gỗ, vách tôn gắn liền với căn nhà cấp 4. Năm 2016, các con bà là Lữ Thị Ng, Nguyễn Thái H, Lữ Hữu S, Lữ Hữu T và Lữ Thị T1 đã tháo dỡ căn nhà phụ bằng gỗ, vách tôn để xây 01 căn nhà cấp 4, nhà vệ sinh (Theo sơ đồ vị trí thể hiện là nhà xây 02 và nhà VS 2), khi xây dựng nhà mới trên đất thế chấp thì ông Đ và bà L không báo cho Ngân hàng biết. Hiện nay, ông Đ và bà L cùng tất cả các con là bà Ngiep, ông H, ông S, ông T và bà T1 đang sống tại căn nhà trên, nhưng một số người con của bà L và ông Đ thường đi biển và đi làm ở xa ít khi có mặt ở nhà.

Bà Trần Thị L xác nhận là còn nợ Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) các khoản nợ sau:

+ Nợ gốc: 850.000.000đồng;

+ Nợ lãi tạm tính đến ngày 23/10/2018 là 1.081.283.334 đồng (Trong đó: Nợ lãi trong hạn: 804.005.555 đồng; Nợ lãi quá hạn: 277.277.779 đồng);

+ Tổng cộng tiền gốc và lãi tính đến ngày 23/10/2018 là 1.931.283.334 đồng.

Do bà L và ông Đ đang gặp khó khăn về kinh tế nên bà L xin Ngân hàng xem xét cho bà L và ông Đ thêm thời gian để trả nợ.

Trong quá trình tham gia tố tụng trước khi mở phiên tòa, bà L đồng ý phát mại tài sản thế chấp và tài sản phát sinh trên đất thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng nếu như ông Đ, bà L không trả được nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, bà L không đồng ý phát mại tài sản thế chấp cũng như tài sản phát sinh trên đất thế chấp và đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để ông Đ, bà L thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2014, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lữ Thị Ng trình bày:

Bà Ng là con ruột của ông Đ và bà L, bà Ng và chồng là ông Nguyễn Thái H đang sinh sống tại căn nhà phụ xây dựng trên đất của ông Đ, bà L vào năm 2008 tại Tổ 6, ấp A, xã B. Ngoài căn nhà trên thì vợ chồng bà Ng còn xây dựng 01 chuồng heo phía sau nhà khoảng 15m². Việc ông Đ, bà L thế chấp tài sản là đất vợ chồng bà đang sinh sống hiện nay cho Ngân hàng Nông nghiệp thì bà Ng không biết, nếu như Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà Ng yêu cầu được hoàn trả lại cho vợ chồng bà Ng số tiền đã bỏ ra làm nhà và chuồng heo.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan sau đây vắng mặt trong quá trình tố tụng: Ông Nguyễn Thái H, ông Lữ Hữu S, ông Lữ Hữu T và bà Lữ Thị T1 không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án, kèm theo giấy triệu tập để các đương sự nêu trên đến Tòa án làm việc, nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ văn bản nêu ý kiến nào gửi cho Tòa án, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Theo kết quả xác minh tại Công an xã B, huyện C thì ông Nguyễn Thái H, ông Lữ Hữu S, ông Lữ Hữu T và bà Lữ Thị T1 có nơi cư trú tại tổ 6, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do Tòa án không tổng đạt trực tiếp được các văn bản tố tụng cho các đương sự trên, nên đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với các đương sự trên và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định pháp luật. Nhưng vụ án còn để kéo dài quá thời hạn chuẩn bị xét xử là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, tuy không ảnh hưởng tới nội dung vụ án nhưng Tòa án cần rút kinh nghiệm.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng

quy định pháp luật nên xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân huyện C nhận định:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp*: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng có mục đích lợi nhuận được giao kết giữa Ngân hàng và ông Lữ Hữu Đ, bà Trần Thị L nên xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn có nơi cư trú tại Tổ 6, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về sự vắng mặt của đương sự*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập ông Nguyễn Thái H, ông Lữ Hữu S, ông Lữ Hữu T và bà Lữ Thị T1 đến Tòa án để làm việc, nhưng các đương sự trên không đến Tòa án tham gia tố tụng, không có văn bản nêu ý kiến gửi cho Tòa án, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình là đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để giải quyết vụ án.

Phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất mở vào ngày 21/11/2018 ông Lữ Hữu Đ, bà Trần Thị L, bà Lữ Thị Ng, ông Nguyễn Thái H, ông Lữ Hữu S, ông Lữ Hữu T và bà Lữ Thị T1 vắng mặt. Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai ngày 11/12/2015 ông Nguyễn Thái H, ông Lữ Hữu S, ông Lữ Hữu T và bà Lữ Thị T1 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Thái H, ông Lữ Hữu S, ông Lữ Hữu T và bà Lữ Thị T1 theo luật định.

[3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn:

Căn cứ giấy đề nghị vay vốn ngày 02/12/2010; căn cứ Hợp đồng tín dụng số 100682.00201 ngày 02/12/2010 và phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng tín dụng số 100682.00201 giữa các bên và sự thừa nhận của bà Trần Thị L (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lữ Hữu Đ) có cơ sở xác định ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L có vay của Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) số tiền 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng) và đã nhận đủ tiền vay theo phụ lục hợp đồng ngày 06/12/2010 (Kèm theo hợp đồng tín dụng số 100682.00201); thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 16%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; trả lãi hàng tháng; mục đích sử dụng vốn vay: Mua xe tải HINO 4,5 tấn và mua bán Hải sản; kỳ hạn trả nợ: Ngày 06/12/2011 trả 100.000.000 đồng nợ gốc và ngày 06/12/2012 trả 750.000.000 đồng nợ gốc.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi là 24.536.667 đồng (tính đến ngày 05/02/2011), số tiền trên được các bên xác nhận.

Tạm tính đến ngày 23/10/2018, ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L còn nợ Ngân hàng A số tiền gốc và lãi tổng cộng là 1.931.283.334 đồng; cụ thể: Nợ gốc là 850.000.000 đồng; nợ lãi là 1.081.283.334 đồng (Trong đó nợ lãi trong hạn là 804.005.555 đồng; nợ lãi quá hạn là 277.277.779 đồng).

Kể từ ngày 06/02/2011, ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L không trả khoản tiền nợ gốc và nợ lãi nào cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 100682.00201 ngày 02/12/2010 được giao kết giữa hai bên.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L trả nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/10/2018 là 1.931.283.334 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi một triệu hai trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi tư đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/10/2018 cho đến ngày ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L trả xong nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 100682.00201 ngày 02/12/2010 là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về tài sản bảo đảm:

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 940 tờ bản đồ số 30 xã B, huyện C, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922958 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L ngày 29/11/2007;

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29 xã B, huyện C, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922959 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L ngày 29/11/2007;

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 29 xã B, huyện C, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922960 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L ngày 29/11/2007;

- Tài sản gắn liền với đất là Nhà cấp 4 tọa lạc trên thửa đất số 940 tờ bản đồ số 30 thuộc ấp A, xã B, huyện C.

Các tài sản trên được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 100682.00201/HĐTC ngày 02/12/2010 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt (Chi nhánh huyện C) và bên thế chấp là ông Lữ Hữu Đ, bà Trần Thị L đã được các bên đương sự tự nguyện ký vào hợp đồng thế chấp, không bị lừa dối hay ép buộc; khi các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp; hợp đồng thế chấp được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C ngày 03/12/2010 và tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 03/12/2010. Vì vậy, hợp đồng thế chấp số 100682.00201/HĐTC ngày 02/12/2010 được ký kết giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật.

[5]. Về tài sản phát sinh:

[5.1]. Ngày 21/01/2014, Tòa án tiến hành thẩm định tài sản thế chấp ghi nhận, ngoài căn nhà cấp 4 thế chấp còn có 01 căn nhà phụ bằng gỗ, vách tôn. Bà Trần Thị

L và con gái là bà Lữ Thị Ng cho rằng, căn nhà phụ trên là của bà Ng và chồng là ông Nguyễn Thái H xây dựng năm 2008 cùng với 01 chuồng heo phía sau nhà. Nếu phải phát mại quyền sử dụng đất thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì bà Ng yêu cầu trả lại trị giá căn nhà và chuồng heo cho vợ chồng bà Ng. Tuy nhiên theo biên bản thẩm định ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C thì căn nhà phụ nêu trên không còn, thay vào vị trí đó là căn nhà cấp 4, do gia đình ông Đ, bà L xây dựng năm 2016, vì vậy không còn cơ sở để xem xét và xử lý đối với căn nhà phụ trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2018, bà L cho rằng chuồng heo trên là do vợ chồng bà xây dựng trước khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, vì vậy không có cơ sở xác định chuồng heo trên là tài sản của bên thứ ba.

[5.2]. Đối với căn nhà cấp 4, diện tích 106,7m² (Theo sơ đồ vị trí Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 18/9/2018 là Nhà xây 02), bà L cho rằng các con bà là Lữ Thị Ng, Nguyễn Thái H, Lữ Hữu S, Lữ Hữu T và Lữ Thị T1 góp tiền xây dựng năm 2016 trên đất thế chấp. Để bảo đảm quyền lợi cho đương sự, Tòa án đã thông báo để các đương sự trên có ý kiến hoặc có yêu cầu độc lập đối với căn nhà trên, tuy nhiên không ai có ý kiến hoặc có văn bản nêu ý kiến gửi cho Tòa án, nên không có cơ sở xác định căn nhà trên là tài sản chung của bên thứ ba. Khi phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì căn nhà cấp 4, diện tích 106,7m² trên được xử lý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[6]. Căn cứ các Điều 471, 474 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C).

+ Buộc ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L phải trả cho Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/10/2018 là 1.931.283.334 đồng; trong đó nợ gốc là 850.000.000 đồng, nợ lãi là 1.081.283.334 đồng (Gồm nợ lãi trong hạn là 804.005.555 đồng; nợ lãi quá hạn là 277.277.779 đồng).

Về lãi: *Kể từ ngày 24/10/2018 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 tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho tổ chức tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của tổ chức tín dụng cho vay.*

[7]. Trường hợp ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đủ nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 100682.00201/HĐTC ngày 02/12/2010 và tài sản phát sinh gắn liền với đất thế chấp để thu hồi nợ.

Sau khi ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L trả xong nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922958, AK

922959 và AK 922960 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L.

[8]. *Về án phí và chi phí tố tụng:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định và phải thanh toán lại cho nguyên đơn các chi phí tố tụng đã tạm ứng; cụ thể:

Về án phí:

- Ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là: 36.000.000 đồng + 3% (của số tiền 1.131.283.334 đồng vượt quá 800.000.000 đồng) = 69.938.500 đồng.

- Ngân hàng được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 1.041.237 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, tổng cộng là 2.041.237 đồng do nguyên đơn đã tạm ứng, nên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng trên.

[9]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; 322, 323, 343, 355, 471, 474, 715 và 717 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 429 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L phải trả cho Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 23/10/2018 là 1.931.283.334 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi một triệu hai trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi tư đồng); trong đó nợ gốc là 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 804.005.555 đồng (Tám trăm lẻ bốn triệu không trăm lẻ năm nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng) và nợ lãi quá hạn là 277.277.779 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi chín đồng).

Kể từ ngày 24/10/2018 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 tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho tổ chức tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của tổ chức tín dụng cho vay.

Sau khi ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L trả nợ xong cho Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) thì Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) phải trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922958, AK 922959 và AK 922960 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L.

2. Trường hợp ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đủ nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 100682.00201/HĐTC ngày 02/12/2010 và tài sản phát sinh gắn liền với đất thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 940 tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922958 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L;

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922959 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L;

- Quyền sử dụng đất là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922960 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/11/2007 cho ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L.

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây (01) diện tích 31,2m², nhà vệ sinh 1 diện tích 4m²; nhà xây 02 diện tích 106,7m², nhà vệ sinh 02 diện tích 15,3m²; chuồng heo diện tích 13m² (Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 18/9/2018) và toàn bộ tài sản khác gắn liền với các quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Buộc ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L phải nộp 69.938.500 đồng (Sáu mươi chín triệu chín trăm ba mươi tám nghìn năm trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch.

- Trả lại cho Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) số tiền tạm ứng án phí là 22.205.000 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005992 ngày 19/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lữ Hữu Đ và bà Trần Thị L phải thanh toán lại cho Ngân hàng A (Chi nhánh huyện C) chi phí tố tụng là 2.041.237 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi một nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án

dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Duy