

Bản án số: 02/2018/KDTM - ST.

Ngày: 07 - 9 - 2018.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thạch Thanh Tâm.

Ông Nguyễn Văn Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2017/TLST - KDTM, ngày 21 tháng 11 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2018/QĐXXST - DS, ngày 30 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần N; địa chỉ: số nhà 35, đường V, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Minh P; sinh năm 1978; chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Phòng giao dịch huyện P là người đại diện theo ủy quyền “văn bản ủy quyền số: 289/BIDV.ST – QLRR ngày 05/12/2017” (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lâm Xuân L; sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

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

3.1. Bà Lâm Thị Hồng V; sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2. Ông Dương Văn K; sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.3. Bà Lâm Thị Anh Đ; sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.4. Ông Dương Văn G; sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.5. Ông Dương Văn L; sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.6. Ông Lâm Anh N; sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.7. Ông Lâm Anh T; sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 17/10/2017 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lý Minh P trình bày: Ngày 07/11/2013 ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần N Chi nhánh Sóc Trăng – Phòng giao dịch P (trước đây là Ngân hàng Thương mại cổ phần L Chi nhánh Sóc Trăng – Phòng giao dịch P) (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng số: HM0477.13/HĐTD để vay số tiền là 470.000.000 đồng, mục đích vay kinh doanh thức ăn gia súc, lãi suất vay 12,5%/năm được tính trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể, thời gian vay 24 tháng, lịch trả nợ gốc là 06 tháng trả một lần. Đến ngày 17/9/2014 ông L và bà V đã ký với Ngân hàng phụ lục hợp đồng tín dụng số: HM.0477.13/PLHĐTD.01 để điều chỉnh giảm hạn mức vay còn lại là 380.000.000 đồng. Đến ngày 18/11/2014 ông L và bà V đã ký với Ngân hàng phụ lục hợp đồng tín dụng số: HM.0477.13/PLHĐTD.02 để điều chỉnh tăng hạn mức vay là 800.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản nợ vay ông L và bà V đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐTTC ngày 07/11/2013; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐSĐBS.01 ngày 17/9/2014; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐSĐBS.02 ngày 18/11/2014; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0556.14/HĐTC ngày 18/11/2014 để thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất số AL 739610 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V ngày 04/01/2008 đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 07; quyền sử dụng đất số AL 739609 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V ngày 04/01/2008 đối với thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07; quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 375954 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V ngày 04/11/2014 đối với

thửa đất số 495, tờ bản đồ số 7; các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

Để đảm bảo khoản nợ vay cho ông L và bà V thì ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ ký kết với Ngân hàng hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 0478.13/HĐTC3 ngày 07/11/2013 để Thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất số AK 871371 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ ngày 26/12/2007 đối với thửa đất số 814; quyền sử dụng đất số AK 909838 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ ngày 21/01/2008 đối với thửa đất số 682; các thửa đất cùng tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

Thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho ông L và bà V 02 lần cụ thể: Ngày 07/11/2014 theo hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số: NA.0477.13.02/HĐTD giải ngân số tiền 380.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 07/11/2014 đến ngày 07/5/2015, lãi suất 10,8%/năm, lịch trả nợ 03 tháng trả một lần vào ngày 07; ngày 18/11/2014 theo hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số: NA.0477.13.04/HĐTD giải ngân số tiền 420.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 18/11/2014 đến ngày 18/5/2015, lãi suất là 9,5%/năm, lịch trả nợ 03 tháng trả một lần vào ngày 18; tổng số tiền gốc Ngân hàng đã giải ngân cho ông L và bà V là 800.000.000 đồng. Phía ông L và bà V đã vi phạm hợp đồng không thanh toán lãi và gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V hoàn trả cho Ngân hàng dư nợ gốc là 800.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 07/9/2018 là 449.973.833 đồng (trong đó lãi trong hạn là 313.547.500 đồng và lãi quá hạn là 136.426.333 đồng), tổng cộng là 1.249.973.833 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng đến khi ông L trả xong số nợ gốc. Trường hợp ông L và bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản Thế chấp theo các hợp đồng Thế chấp như đã nêu trên.

- Đối với bị đơn ông Lâm Xuân L và và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V thì sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập ông L và bà V 02 lần để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác nhưng không thể thực hiện được thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp cho ông L và bà V được vì ông L và bà V đã bỏ địa phương đi và không thông báo cho Tòa án và nguyên đơn biết việc đã thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 3 Điều 177 và Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho ông L và bà V theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 04/4/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Anh T trình bày: Phần đất ông T đang sử dụng có diện tích khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa đất số 480, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha ruột là ông Lâm Mộc H cho và ông T cất nhà ở và trồng cây từ năm 1995 sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và Thế chấp toàn bộ thửa đất cho Ngân hàng để vay tiền thì ông T không biết, ông T thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 06/3/2018. Tại phiên tòa, ông T khẳng định không tranh chấp gì đối với thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất và thống nhất theo yêu cầu phát mãi của Ngân hàng nhưng yêu cầu Ngân hàng khi bán tài sản bảo đảm đối với thửa đất nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông T đối với phần đất ông T đang sử dụng cất nhà ở.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 04/4/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Anh N trình bày: Phần đất ông N đang sử dụng có diện tích khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa đất số 480, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha ruột là ông Lâm Mộc H cho và ông N cất nhà ở và trồng cây lâu năm từ năm 1995 sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và Thế chấp toàn bộ thửa đất cho Ngân hàng để vay tiền thì ông N không biết, ông N thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 06/3/2018. Tại phiên tòa, ông N khẳng định không tranh chấp gì đối với thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất và thống nhất theo yêu cầu phát mãi của Ngân hàng nhưng yêu cầu Ngân hàng khi bán tài sản bảo đảm đối với thửa đất nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông N đối với phần đất ông N đang sử dụng cất nhà ở.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 08/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn G trình bày: Phần đất ông G đang sử dụng có diện tích khoảng 03 công tằm 03m thuộc thửa đất số 814, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng ông G nhận cầm cố từ ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ với giá là 30 chỉ vàng 24k. Đối với thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng ông G nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Anh T với giá là 26 chỉ 05 phân vàng 24k. Hiện nay hai phần đất trên ông Gió đang trồng lúa. Tại thời điểm ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V Thế chấp toàn bộ thửa đất cho Ngân hàng để vay tiền thì ông Gió không biết, ông Gió thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 06/3/2018. Ông G xác định đã thỏa thuận với ông K, bà Đ và ông T nên không có tranh chấp cũng không yêu cầu gì đối với 02 phần đất ông G đang

sử dụng tại các thửa đất nêu trên, ông G thống nhất theo yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng và thống nhất giao 02 thửa đất nêu trên khi Ngân hàng có yêu cầu.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 08/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn L trình bày: Ông L đang sử dụng phần đất có diện tích khoảng 03 công tằm 03m thuộc thửa đất số 814, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng trồng lúa do ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ cho nhưng không làm thủ tục tặng cho theo quy định pháp luật. Ông L xác định không tranh chấp gì đối với thửa đất nêu trên và thống nhất giao đất cho Ngân hàng phát mãi khi Ngân hàng có yêu cầu.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 11/6/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ trình bày: Vào ngày 07/11/2013 ông K và bà Đ đã tự nguyện ký kết với Ngân hàng hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 0478.13/HĐTC3 Thế chấp tài sản gồm: Quyền sử dụng đất số AK 871371 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ ngày 26/12/2007 đối với thửa đất số 814; quyền sử dụng đất số AK 909838 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ ngày 21/01/2008 đối với thửa đất số 682 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; các thửa đất cùng tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V. Ông K và bà Đ thống nhất trường hợp ông L và bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông K và bà Đ thống nhất để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản Thế chấp nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

- Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đối với bị đơn bà ông Lâm Xuân L và và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V, ông Dương Văn K, ông Dương Văn L, bà Lâm Thị Anh Đ chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 41, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 716, Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm g khoản 1 Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

khoản 1 Điều 91 và khoản 1 Điều 92 Luật nhà ở năm 2005; khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Án lệ số 11/2017/AL; Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐT ngày 28/10/2015 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng Vhoàn trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc là 800.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 07/9/2018 là 449.973.833 đồng và tiền lãi theo hợp đồng đến khi ông L và bà V hoàn trả xong nợ gốc; trường hợp ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản Thế chấp theo hợp đồng đã ký kết theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng Vân, nhưng không thể thực hiện được thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp cho ông L và bà V được vì họ đã bỏ địa phương đi và không thông báo cho Tòa án và nguyên đơn biết việc đã thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới, căn cứ vào khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 3 Điều 177 và Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho ông L và bà V. Bị đơn bà ông Lâm Xuân L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn G, bà Lâm Thị Hồng V, ông Dương Văn K, ông Dương Văn L, bà Lâm Thị Anh Đ đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vân, ông K, ông Lê và bà Đ vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Gió có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V hoàn trả tổng số tiền vay gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi theo hợp đồng tính đến ngày 07/9/2018 là 449.973.833 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng đến khi ông L và bà V trả xong số nợ gốc, Hội đồng xét xử xét thấy:

Để chứng minh cho việc ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V có vay vốn, Ngân hàng cung cấp cho Tòa án chứng cứ là: Hợp đồng tín dụng số: HM0477.13/HĐTD ngày 07/11/2013 (bút lục từ 15 - 18); phụ lục hợp đồng tín dụng số: HM.0477.13/PLHĐTD.01 ngày 17/9/2014 (bút lục 19, 20); phụ lục hợp đồng tín dụng số: HM.0477.13/PLHĐTD.02 ngày 18/11/2014 (bút lục 21, 22); hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số: NA.0477.13.04/HĐTD ngày 18/11/2014 (bút lục 25); hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số: NA.0477.13.02/HĐTD, ngày 07/11/2014 (bút

lục 25), các chứng cứ nêu trên đều có chữ ký của ông L và bà V ở mục bên vay và các giấy tờ khác có liên quan. Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông L và bà V biết nhưng họ không có ý kiến phản đối gì. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự các tình tiết nêu trên là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án, nên Hội đồng xét xử khẳng định ông L và bà V đã vay và nhận đủ của Ngân hàng số tiền gốc là 800.000.000 đồng. Sau khi được Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng thì ông L và bà V không thanh toán tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, việc ông L và bà V không thực hiện nghĩa vụ trả dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 và Điều 9 của hợp đồng số: HM0477.13/HĐTD ngày 07/11/2013 mà các bên đã ký kết, ông L và bà V là người có lỗi, là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông L và bà V hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc còn lại là 800.000.000 đồng và tiền lãi là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi thì tại Điều 3 của hợp đồng số: HM0477.13/HĐTD ngày 07/11/2013 Ngân hàng và ông L, bà V đã giao kết mức lãi suất cho vay là 12,5%/năm được tính cho từng hợp đồng tín dụng cụ thể kèm giấy nhận nợ và bản kê rút vốn, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn theo thỏa thuận; tại hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số: NA.0477.13.04/HĐTD ngày 18/11/2014 số tiền gốc là 420.000.000 đồng thì lãi suất thỏa thuận là 9,5%/năm và hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ và bảng kê rút vốn số: NA.0477.13.02/HĐTD ngày 07/11/2014 số tiền gốc là 380.000.000 đồng thì lãi suất thỏa thuận là 10,8%/năm nên ông L và bà V phải có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng theo giao kết là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, ông L và bà V phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi theo giao kết trong hợp đồng tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 07/9/2018 là 449.973.833 đồng, trong đó lãi trong hạn là 313.547.500 đồng và lãi quá hạn là 136.426.333 đồng (thời hạn tính lãi đối với số tiền vay gốc 380.000 đồng từ ngày 07/11/2014 và số tiền 420.000.000 đồng từ ngày 18/11/2014); ông L và bà V còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 08/9/2018 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

Như vậy, bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N dư nợ tính đến ngày 07/9/2018 số tiền vay gốc là

800.000.000 đồng, tiền lãi là 449.973.833 đồng, tổng cộng là 1.249.973.833 đồng.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản Thế chấp trong trường hợp bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng Thế chấp đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐTTC ngày 07/11/2013 đối với thửa đất số 700, 480 và 495; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐSĐBS.01 ngày 17/9/2014 đối với thửa đất số 700 và 480; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐSĐBS.02 ngày 18/11/2014 đối với thửa đất số 700 và 480; hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0556.14/HĐTC ngày 18/11/2014 đối với thửa đất số 495 thì các hợp đồng nêu trên đều có chữ ký của ông L và bà V ở mục bên Thế chấp và sau khi ký kết các hợp đồng thì các bên có đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký Thế chấp theo đúng quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/3/2018 Tòa án nhân dân huyện Long Phú đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Đối với thửa đất số 700 là đất trồng lúa do ông Dương Văn Gió quản lý, sử dụng và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Gió không có tranh chấp gì đối với thửa đất này và thống nhất giao đất khi Ngân hàng có yêu cầu. Đối với thửa đất số 480 do ông Lâm Anh N và ông Lâm Anh T quản lý sử dụng; tài sản của ông N là 01 căn nhà chính có số đo ngang 05m x dài 12m có kết cấu nền lát gạch Ceramic, tường xây gạch, mái tol, cửa chính là kéo nhôm, cửa sổ khung sắt; 01 căn nhà phụ có số đo ngang 05m x dài 10m có kết cấu nền láng xi măng, mái lá, cột bê tông, vách xây tường lững và lưới B40 và một bên không vách, cửa khung sắt và cây trồng gắn liền với đất; tài sản của ông T là 01 căn nhà có số đo ngang 4,7m x dài 12m có kết cấu nền lát gạch Ceramic, cột bê tông, vách lá, mái lợp tol và cây trồng trên đất; tại phiên tòa ông N và ông T khẳng định không tranh chấp gì đối với thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất và thống nhất theo yêu cầu phát mãi của Ngân hàng nhưng yêu cầu Ngân hàng khi bán tài sản bảo đảm đối với thửa đất nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông N và ông T đối với phần đất họ đang sử dụng cất nhà ở. Đối với thửa đất số 495 thì trên đất có 01 căn nhà và 01 lò sấy lúa bỏ hoang, không ai sử dụng là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông L và bà V. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn khẳng định đối với thửa đất số 480 thì tại thời điểm ông L và bà V ký kết hợp đồng Thế chấp với Ngân hàng thì chỉ Thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của ông L và bà V, không Thế chấp tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của ông N và ông T nên đại diện hợp pháp của nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý tài sản Thế chấp đối với quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của ông L và bà V và thống nhất khi Ngân hàng bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có 01 căn nhà

thuộc sở hữu của ông N và 01 căn nhà ông T thì Ngân hàng dành cho ông N và ông T được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Đối với hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 0478.13/HĐTC3 ngày 07/11/2013 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ đối với thửa đất số 682 và 814 thì trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/3/2018 Tòa án nhân dân huyện Long Phú đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Đối với thửa đất số 814 là đất trồng lúa do ông Dương Văn L và ông Dương Văn G quản lý, sử dụng và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông L và ông G không có tranh chấp gì đối với thửa đất này và thống nhất giao đất khi Ngân hàng có yêu cầu. Đối với thửa đất số 682 thì trên đất có 01 căn nhà có kết cấu nền lát gạch Ceramic, vách tường, mái lợp tol có số đo ngang 5,5m x dài 10m, cây trồng và các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông Dương Văn K, bà Lâm Thị Anh Đ và họ đang trực tiếp quản lý, sử dụng và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông K và bà Đ khẳng định đã tự nguyện dùng tài của mình là quyền sử dụng đất tại thửa số 814 và 682 và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông L và bà V theo hợp đồng Thế chấp đã ký kết nêu trên, ông K và bà Đ thống nhất trường hợp ông L và bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông K và bà Đ thống nhất để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản Thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Từ những phân tích nêu trên đã đủ cơ sở khẳng định ông L và bà V đã tự nguyện dùng tài của mình là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông L và bà V đối với các thửa đất nêu trên Thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông L và bà V; ông K và bà Đ đã tự nguyện dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông L và bà V; mặt khác về nội dung và hình thức của các hợp đồng Thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận; đồng thời xét thấy sự thỏa thuận của của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Anh N và ông Lâm Anh T là phù hợp theo đoạn [4] 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 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan bà Lâm Thị Hồng V phải chịu 990.000 đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng đã nộp xong nên ông L và bà V có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V phải chịu 49.499.214 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; nguyên đơn Ngân hàng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 177, Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, Điều 299, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1 và khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; đoạn [4] Án lệ số 11/2017/AL; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N.

[2] Buộc bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày ngày 07/9/2018 với số tiền vay gốc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), tiền lãi là 449.973.833 đồng (bốn trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng), tổng cộng là 1.249.973.833 đồng (một tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm ba mươi ba đồng) và ông L, bà V còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 08/9/2018 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

[3] Trường hợp bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản Thế chấp theo hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐTTC ngày 07/11/2013; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐSĐBS.01 ngày 17/9/2014 đối; hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất số: 0477.13/HĐSĐBS.02 ngày 18/11/2014; hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0556.14/HĐTC ngày 18/11/2014; hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 0478.13/HĐTC3 ngày 07/11/2013 đối với các tài sản là: Quyền sử dụng đất số AL 739610 do Ủy ban

nhân dân huyện P cấp cho ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V ngày 04/01/2008 đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 07; quyền sử dụng đất số AL 739609 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V ngày 04/01/2008 đối với thửa đất số 700, tờ bản đồ số 07; quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 375954 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V ngày 04/11/2014 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 7; quyền sử dụng đất số AK 871371 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ ngày 26/12/2007 đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 07; quyền sử dụng đất số AK 909838 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Dương Văn K và bà Lâm Thị Anh Đ ngày 21/01/2008 đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 07 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất 682; các thửa đất nêu trên cùng tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Anh N và ông Lâm Anh T về việc: Khi nguyên đơn bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số AL 739610 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Lâm Xuân L và bà Lâm Thị Hồng V ngày 04/01/2008 đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện P, tỉnh Sóc Trăng mà trên đất có 01 căn nhà thuộc sở hữu của ông N và 01 căn nhà thuộc sở hữu của ông T thì nguyên đơn dành cho ông N và ông T được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V phải chịu 990.000 đồng (chín trăm chín mươi nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam đã nộp xong nên ông L và bà V có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 990.000 đồng (chín trăm chín mươi nghìn đồng).

[6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn ông Lâm Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng V hải chịu 49.499.214 đồng (bốn mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm mười bốn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 28.049.147 đồng (hai mươi tám triệu, không trăm bốn mươi chín nghìn, một trăm bốn mươi bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008389 ngày 16/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

[8] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các bên đương sự;
- VKSND huyện Long Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Cẩm Nhung