

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THÁI HOÀ
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 05/2020/DS-ST

Ngày: 14 /9/2020

"V/v tranh chấp hợp đồng tín

dụng; Hợp đồng thế chấp"

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THÁI HOÀ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngoan.

Các Hội thẩm nhân dân : 1. Ông Ngô Sỹ Lượng
2. Bà Thái Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Xuân Quyền- Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 10/2020/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST- DS ngày 25 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân xã N

Địa chỉ: Xóm 4, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Sỹ C– Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị (theo Quyết định V/v chuẩn y thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị QTDND xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An số 68/QĐ-NGA ngày 21/4/2016 của Giám đốc Ngân hàng Nhà nước, Chi nhánh tỉnh Nghệ An) (Có mặt).

Bị đơn: Ông Trương Xuân T, sinh năm: 1968.

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Xóm 1, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt lần thứ hai không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/10/2018 Quỹ tín dụng nhân dân xã N và ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H đã ký Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV để cho ông T, bà H vay với số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo. Ngày quỹ giải ngân vốn vay 05/10/2018 đến ngày 05/10/2019; Lãi suất cho vay trong hạn 10,34%/năm. lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% (tương đương 15,51%/tháng) lãi suất trong hạn tại thời điểm phát sinh nợ

quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn, tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lịch trả nợ gốc của bên vay là toàn bộ số dư nợ gốc của khoản vay vào ngày 05/10/2019, lãi vay được bên vay trả định kỳ hàng tháng. Quỹ tín dụng đã giải ngân cho ông T, bà H nhận số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), được thể hiện tại Giấy nhận nợ ngày 05/10/2018.

Để bảo đảm cho khoản vay trên tại Quỹ tín dụng nhân dân xã N, ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 35, diện tích 1070m² trong đó đất ở là 300m²; Đất trồng cây lâu năm khác (vườn) 770m² tại xóm 1, xã N, thị xã T, Nghệ An theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK079266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00155/CD do UBND thị xã T, Nghệ An cấp ngày 07/8/2018 cho ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H. Tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà ở 5 gian, xây cấp 4 gắn liền với đất ở, nền lát gạch men, mái ngói, diện tích xây dựng 100m² trong đó có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 gian bếp và công trình phụ và khu vệ sinh khép kín liền kề, (nhà ở được sửa chữa năm 2017) 01 nhà chăn nuôi.

Tổng giá trị là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được định giá tại thời điểm ký hợp đồng là 362.000.000đ (ba trăm sáu mươi hai triệu đồng), giá trị này làm cơ sở xác định cho vay tối đa, không có giá trị khi phát mại tài sản.

Việc thế chấp đã được các bên ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 825/2017 ngày 09/08/2017 tại trụ sở Quỹ tín dụng nhân dân xã N và đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Nghệ An. Được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An theo quy định.

Mặc dù khoản vay trên đã quá hạn thanh toán, Quỹ tín dụng đã nhiều lần yêu cầu khách hàng thanh toán các khoản nợ trên, nhưng ông T, bà H vẫn không thực hiện được nghĩa vụ như hợp đồng tín dụng đã ký kết. Hiện tại ông T, bà H còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân xã N số tiền nợ gốc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn từ ngày 05/10/2018 đến ngày 05/12/2018 là 5.184.000đ (năm triệu, một trăm tám bốn nghìn); Nợ lãi quá hạn từ ngày 06/12/2018 đến ngày 14/9/2020, ngày xét xử sơ thẩm là 82.734.000đ (tám hai triệu, bảy trăm ba tư nghìn đồng); Tổng cộng 387.918.000đ (ba trăm tám bảy triệu, chín trăm mười tám nghìn đồng), nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 14/9/2020 là; 387.918.000đ (ba trăm tám bảy triệu, chín trăm mười tám nghìn đồng) đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 15/9/2020, đề nghị Toà án buộc ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn theo như hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả nợ xong.

Trong trường hợp ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ được toàn bộ khoản nợ trên cho Quỹ tín dụng, thì đề nghị Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 35, diện tích 1070m² trong đó đất ở là 300m²; Đất trồng cây lâu năm khác (vườn): 770m² tại xóm 1, xã Nghĩa Thuận, thị xã Thái Hòa, Nghệ An theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK079266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00155/CD do UBND thị xã T, Nghệ An cấp ngày 07/8/2018 cho ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H. Tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà ở 5 gian, xây cấp 4 gắn liền với đất ở, nền lát gạch men, mái ngói, diện tích xây dựng 100m² trong đó có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 gian bếp và công trình phụ, khu vực vệ sinh khép kín liền kề, (nhà ở được sửa chữa năm 2017), 01 nhà chăn nuôi để thu hồi nợ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định và phải hoàn trả lại cho Quỹ tín dụng toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi phí là 3.000.000đ (ba triệu đồng).

Nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ gồm:

- Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp; Biên bản định giá; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp; Biên bản định giá lại; biên bản xét cho vay; báo cáo thẩm định; phương án làm nhà ở; giấy uỷ quyền vay vốn; sổ hộ khẩu; chứng minh nhân dân; Giấy phép hoạt động của quỹ tín dụng; giấy nhận nợ; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp; phiếu nhập tài sản; Biên lai thu tiền tạm ứng án phí;

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Thái hòa, tỉnh Nghệ An đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, đề bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định nhưng ông T, bà H vắng mặt suốt quá trình tố tụng không lý do nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Việc thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đã đầy đủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Đúng thành phần, đúng quy định từ khi mở phiên toà cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Bị đơn không thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS, vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng không có lý do, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định, nên Tòa án căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 227 BLTTDS xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ

Căn cứ Điều 280, 288, 357, 463, 466, 468, 469 BLDS 2015;

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 158, 228 BLTTDS;

Căn cứ Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu; nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

- Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân xã N về việc yêu cầu ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải liên đới thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân xã N theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng số 1144/2018 ngày 05/10/2018 và ý kiến trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa.

- Về tài sản bảo đảm:

Trong trường hợp ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Quỹ tín dụng nhân dân xã N có quyền xử lý các tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 079266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00155 do UBND Thị xã T cấp ngày 07/8/2017 cho ông Trương Xuân T và bà Nguyễn Thị H. Thửa đất số 583, tờ bản đồ số 35, diện tích 1070 m² tại xóm 1, xã N, Thị xã T (theo Hợp đồng bảo đảm số 825/2017/HĐBBĐ ngày 09/8/2017).

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Trương Xuân T và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật

-Về chi phí thẩm định tại chỗ: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Trương Xuân T và bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Về thẩm quyền: Quỹ tín dụng nhân dân xã N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H thanh toán hợp đồng tín dụng theo Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018, đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 825/2017 ngày 09/08/2017 giữa Quỹ tín dụng nhân dân xã N và ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H; Căn cứ Khoản 11.2 Điều 11 Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018; Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 825/2017 ngày 09/08/2017 giữa Quỹ tín dụng nhân dân xã N và ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H; Căn cứ Điều a Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 39; Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Đơn khởi kiện của nguyên đơn đã ghi đầy đủ tên tuổi và đúng địa chỉ của bị đơn, nhưng qua xác minh tại địa phương, bị đơn mặc dù vẫn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ Xóm 1, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An nhưng đã vắng mặt tại địa phương, không thông báo với địa phương về

việc vắng mặt để làm thủ tục tạm vắng, tạm trú theo quy định của pháp luật về cư trú, nên địa phương không biết hiện tại ông T, bà H đang ở đâu, đồng thời ông T, bà H cũng không thông báo cho Nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo như thỏa thuận tại Điểm a Khoản 8.12 Điều 8 Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018 mà ông T, bà H đã Ký kết với Quỹ tín dụng nhân dân xã N. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 40 BLDS năm 2015; Điểm e Khoản 1 Điều 192 BLTTDS; Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì thuộc trường hợp bị đơn cố tình giấu địa chỉ. Tòa án vẫn tiến hành thụ lý, giải quyết, xét xử theo thủ tục chung.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] *Về chủ thể:* Quỹ tín dụng nhân dân xã N được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật, ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó các bên đều có quyền ký kết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc giao dịch mà mình đã ký kết. Về hình thức và nội dung Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 825/2017 ngày 09/08/2017 mà các bên ký kết và thực hiện đều phù hợp với các quy định của pháp luật. Đối tượng ký kết là hợp đồng tín dụng về việc vay vốn nhằm mục đích xây nhà ở và hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng. Vì vậy hợp đồng giữa các bên đã ký kết là hợp pháp, có hiệu lực đối với hai bên và cần được pháp luật bảo vệ.

[2.2] *Về nghĩa vụ thanh toán:* Sau khi ký kết Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018 thì Quỹ tín dụng nhân dân xã N đã giải ngân số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) theo hợp đồng vào ngày 22/2/2017 cho ông T, bà H, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng, chưa thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N đồng nào mặc dù Quỹ tín dụng nhân dân xã N đã nhiều lần đôn đốc việc thanh toán nợ, thông báo thu hồi nợ. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông T, bà H vắng mặt tại địa phương nên không có ý kiến trình bày và không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh không phát sinh nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và theo yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân xã N. Căn cứ vào Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018 mà hai bên đã ký kết, ý kiến của nguyên đơn, cần buộc ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018 mà hai bên ký kết cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N số tiền nợ gốc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng)

[2.3] Xét yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân xã N buộc ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải trả lãi với số tiền là 87.918.000đ (tám bảy triệu, chín trăm mười tám nghìn đồng); Trong đó nợ lãi trong hạn từ ngày 05/10/2018 đến ngày 05/12/2018 là 5.184.000đ (năm triệu, một trăm tám bốn nghìn); Nợ lãi quá hạn từ ngày 06/12/2018 đến ngày 14/9/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) là 82.734.000đ (tám hai triệu, bảy trăm ba tư nghìn đồng) thấy rằng: Tại Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018 mà hai bên ký kết thì các bên có quy định lãi

suất vay trong hạn là 10,34%,/Năm lãi suất áp dụng bằng lãi suất cho vay thông thường của Quỹ tín dụng nhân dân xã N với số tiền hai trăm triệu đồng trở lên tại thời điểm vay. Lãi suất quá hạn là 150%. (tương đương 15,51%/tháng) lãi suất trong hạn tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn, tương ứng với thời gian chậm trả. Lịch trả nợ gốc của bên vay là toàn bộ số dư nợ gốc của khoản vay vào ngày 05/10/2019, lãi vay được bên vay trả định kỳ hàng tháng.

Xét về thỏa thuận lãi suất mà các bên đã ký kết trong Hợp đồng phù hợp với Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và các quy định của pháp luật. Căn cứ Mục 3.3, 3.4, 6.2 Điều 6 Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018 mà các bên đã ký kết; Khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng thì yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân xã N là có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Về tài sản thế chấp, xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 35, diện tích 1070m² trong đó đất ở là 300m²; Đất trồng cây lâu năm khác (vườn): 770m² tại xóm 1, xã N, thị xã T, Nghệ An theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK079266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00155/CD do UBND thị xã T, Nghệ An cấp ngày 07/8/2018 cho ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H. Tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà ở 5 gian, xây cấp 4 gắn liền với đất ở, nền lát gạch men, mái ngói, diện tích xây dựng 100m² trong đó có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 gian bếp và công trình phụ, khu vực vệ sinh khép kín liền kề, (nhà ở được sửa chữa năm 2017), 01 nhà chăn nuôi. Việc thế chấp đã được các bên ký kết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 825/2017 ngày 09/08/2017 tại trụ sở Quỹ tín dụng nhân dân xã N và đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Nghệ An. Được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã T, tỉnh Nghệ An theo quy định.

Xét về chủ thể, hình thức, nội dung trong hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết là đúng với quy định tại Điều 317, 318, 319, BLDS năm 2015; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 22/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 163 thì Hợp đồng thế chấp số 825/2017 ngày 09/08/2017 giữa các bên là hợp pháp, phát sinh hiệu lực pháp luật về chủ thể và nội dung, các bên không có tranh chấp gì tại thời điểm thế chấp, nên hợp đồng thế chấp số 825/2017 ngày 09/08/2017 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân xã N và ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật tại thời điểm thế chấp. Ngày 6/7/2020 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên không thay đổi gì so với thời điểm thế chấp nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Xét đề nghị của Quỹ tín dụng nhân dân xã N về việc nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ thì buộc ông T, bà H phải tiếp tục trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điểm D Mục 3 Điều 7 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 825/2017 ngày 09/08/2017 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân xã N và ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H, vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân xã N để xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông T, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không hết nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Quỹ tín dụng nhân dân xã N. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ, buộc ông T, bà H phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N số tiền còn thiếu và nếu vẫn còn đồng thời ông T, bà H không có nghĩa vụ nào khác với Quỹ tín dụng nhân dân xã N, thì Quỹ tín dụng nhân dân xã N phải chuyển trả lại cho ông T, bà H.

[2.5] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Quỹ tín dụng nhân dân xã N đề nghị Toà án buộc anh buộc ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải chịu lãi suất theo lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần tài sản thế chấp. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.000.000đ (ba triệu đồng) và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.000.000đ (ba triệu đồng) là phù hợp với Điều 157 BLTTDS.

[4] Về án phí sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST theo quy định. Trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.361.200đ (chín triệu, ba trăm sáu một nghìn, hai trăm đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điểm g Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228, Điểm e Khoản 1 Điều 192, Điều 266, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; các Điều 274, 275, 280, 288, 299, 317, 318, 319, 320, 357, 463, 466, 468 - BLDS năm 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; 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; khoản 2 Điều 26; Điểm b Tiểu mục 1.3 Mục 1 Phần II Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điểm a Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng thẩm phán TANDTC.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân xã N

1. Buộc buộc ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N với tổng số tiền là 387.918.000đ (ba trăm tám bảy triệu, chín trăm mười tám nghìn đồng), bao gồm nợ gốc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn là 5.184.000đ (năm triệu, một trăm tám bốn nghìn); Nợ lãi quá hạn là 82.734.000đ (tám hai triệu, bảy trăm ba tư nghìn đồng)

2. 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 1144/2018/HĐCV ngày 05/10/2018 nhưng phải phù hợp với pháp luật.

3. Trong trường hợp ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên, thì Quỹ tín dụng nhân dân xã N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 35, diện tích 1070m² trong đó đất ở là 300m²; Đất trồng cây lâu năm khác (vườn): 770m² tại xóm 1, xã N, thị xã T, Nghệ An theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK079266, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00155/CD do UBND thị xã T, Nghệ An cấp ngày 07/8/2018 cho ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H. Tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà ở 5 gian, xây cấp 4 gắn liền với đất ở, nền lát gạch men, mái ngói, diện tích xây dựng 100m² trong đó có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 gian bếp và công trình phụ, khu vực vệ sinh khép kín liền kề, (nhà ở được sửa chữa năm 2017), 01 gian nhà chăn nuôi mái lợp porôximang, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 825/2017 ngày 09/08/2017 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân xã N và ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H, để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì buộc ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp để trả nợ mà đang còn và không có nghĩa vụ nào khác phải thanh toán, thì Quỹ tín dụng nhân dân xã N phải chuyển trả lại cho ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H

4. Về chi phí tố tụng: Buộc buộc ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (ba triệu đồng).

5. Về án phí: Buộc ông Trương Xuân T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 19.395.900đ (mười chín triệu, ba trăm chín lăm nghìn, chín trăm đồng) án phí DSST.

Hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.361.200đ (chín triệu, ba trăm sáu một nghìn, hai trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001399 ngày 22/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thái Hòa.

6. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Trương Xuân T, bà Nguyễn Thị H vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. 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 và 9 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 đương sự;
- VKSND thị xã Thái Hoà;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS thị xã Thái Hoà;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thị Ngoan