

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NAM SÁCH
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2020/DS-ST

Ngày: 04/8/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà: Bà Trịnh Cẩm Vân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Lan Phương và ông Nguyễn Đắc Quýnh

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Phạm Thị Mai Hoa – Thư ký

Toà án nhân dân huyện Nam Sách – Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách - Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2019/TLST- DS, ngày 18/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXX-ST ngày 06/5/2020, Quyết định hoãn phiên toà số 01/2020/QĐ - HPTST ngày 26/5/2020; Quyết định hoãn phiên toà số 02/2020/QĐ - HPTST ngày 24/6/2020; Quyết định hoãn phiên toà số 03/2020/QĐ - HPTST ngày 22/7/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng QĐ.

Địa chỉ: Số 21 CL, phường CL, quận ĐĐ, thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Anh Nguyễn Văn K – Chuyên viên xử lý nợ;

Địa chỉ: Số 248, phường TB, thành phố HD, HD.

Anh K có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Anh Trần Quang T, sinh năm 1986 và chị Phạm Anh T, sinh năm 1990; Vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Đội 2, thôn ĐĐ, xã AB, huyện NS, tỉnh HD.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị T: Anh Trần Quang TT, sinh năm 1989. Địa chỉ: Đội 2, thôn ĐĐ, xã AB, huyện NS, tỉnh HD.

Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/8/2019, bản tự khai và ý kiến tại các buổi làm việc, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/03/2016, Ngân hàng QĐ – Chi Nhánh HD và anh Trần Quang T cùng chị Phạm Anh T đã cùng ký kết Hợp Đồng Tín dụng số 6183.16.270.2646290.TD cùng khế ước nhận nợ số LD 1606860920 với số tiền là 480.000.000đồng với mục đích thanh toán một phần tiền xây nhà. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 08/3/2016 đến ngày 08/3/2021. Hai bên cùng thỏa thuận với lãi suất cho vay ưu đãi theo các mức 7,7%/năm trong năm đầu kể từ thời điểm vay 8/3/2016 đến 7/3/2017. Sau đó áp dụng lãi suất thả nổi 3 tháng một lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 8/3/2017. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 8/6; 8/9; 8/12; 8/3 hàng năm. Lãi suất cho vay kể từ ngày 8/3/2017 đến hết ngày 8/3/2021 được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VNĐ kỳ hạn 24 tháng loại trả lãi sau của MB xác định tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 3,5%/năm. Trường hợp khách hàng không thực hiện trả nợ theo cam kết đầy đủ với MB toàn bộ dư nợ gốc quá hạn của khoản giải ngân này phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn theo quy định tại điểm a Điều 5 mục I khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn được áp dụng kể từ ngày chuyển nợ quá hạn và có định trong suốt thời gian quá hạn. Nợ gốc được thanh toán làm 20 kỳ (mỗi kỳ 3 tháng) và trả vào ngày 20 của tháng dương lịch cuối cùng của kỳ trả nợ gốc. Ngày trả nợ gốc đầu tiên là 20/5/2016. Ngày trả nợ cuối cùng không muộn hơn ngày kết thúc khoản vay.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6184.16.270.2646290.BĐ được hai bên thiết lập ngày 02/3/2016 tại phòng Công chứng số 1 HD bao gồm: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất/quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 543; tờ bản đồ số: 25; diện tích: 120m²; địa chỉ: Xã AB, huyện NS, tỉnh HD. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 026940, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00055 do UBND huyện NS, tỉnh HD cấp ngày 31/10/2013 cho anh Trần Quang T. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện NS ngày 4/3/2016.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được 285.000.049đ nợ gốc; 84.120.064đ lãi trong hạn và 419.269đ lãi quá hạn. Sau đó bị đơn không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và khế

ước nhận nợ dẫn đến khoản nợ vay chuyển sang nợ quá hạn vào ngày 21/8/2018. Ngày 21/9/2018, Ngân hàng đã có Thông báo gửi bị đơn yêu cầu thanh toán khoản nợ đến hạn và quá hạn. Sau đó, nhiều lần Ngân hàng đã gửi thông báo, công văn yêu cầu bị đơn trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng bị đơn đều không thực hiện theo yêu cầu.

Đến nay nguyên đơn có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

1- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 194.999.951đ và tiền lãi 57.132.192đ tiền nợ lãi (tiền lãi được tính từ ngày vay đến ngày 04/8/2020; trong đó lãi trong hạn là 37.144.937đ, lãi quá hạn là 19.987.255đ).

2- Buộc bị đơn thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại HĐTD số 6183.16.270.2646290.TD cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3- Trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ còn nợ Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên bố chấp nhận cho Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thanh toán trả nợ, nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn chưa đủ thanh toán nợ thì anh T và chị T phải tiếp tục thanh toán trả nợ cho Ngân hàng.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ý kiến tại các buổi làm việc của anh T, chị T và người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị T là anh TT với Tòa án, đều trình bày:* Xác định vợ chồng anh T, chị T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 194.999.951 đồng và số tiền lãi là đúng, đồng ý thanh toán trả số tiền còn nợ gốc đó cho Ngân hàng, nhưng do điều kiện kinh tế gia đình hiện nay khó khăn nên chưa có điều kiện để trả ngay. Còn đối với số tiền lãi anh T, chị T đề nghị được miễn giảm 50% số tiền lãi trên tổng số tiền lãi tính đến thời điểm vợ chồng anh chị thanh toán xong nợ vì hiện nay điều kiện kinh tế của anh chị gặp khó khăn nên việc phải thanh toán số tiền này là rất khó.

Đối với tài sản bảo đảm của vợ chồng anh T, chị T là thửa đất và tài sản trên đất có địa chỉ tại thôn ĐĐ, xã AB, huyện NS, tỉnh HD như trong hợp đồng thế chấp tài sản, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2020 của đại diện Tòa án và chính quyền địa phương có sự chứng kiến của đại diện Ngân hàng, bị đơn và đại diện của bị đơn thể hiện tài sản thế chấp có sự thay đổi về diện tích thửa đất do hiến đất làm trục đường xã về hướng Tây của thửa đất. Cụ thể cạnh phía Bắc và phía Nam giảm 1m, cạnh phía Tây và Đông vẫn giữ nguyên, tổng diện tích hiện tại giảm, chỉ còn 111,29m² đất. Tài sản trên đất có sự thay đổi so với khi thế

chấp. Có thêm tường bao gạch chỉ xây ở phía Tây thửa đất và mái tôn.

Quan điểm của nguyên và bị đơn đều thống nhất tài sản thế chấp là tài sản thực tế tại thời điểm thẩm định. Nguyên đơn có quyền phát mại tài sản bảo đảm.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ khác.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên các quan điểm như đã trình bày như trên; không cung cấp được chứng cứ tài liệu gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Việc đưa vụ án ra xét xử của Tòa án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết, đề nghị: Áp dụng các Điều 299, 319, 323, 429, 463, 465, 466, 468, 470, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 10 NĐ163/NĐ-CP 2006; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng QĐ.

Buộc anh Trần Quang T và chị Phạm Anh T phải trả cho Ngân hàng QĐ số tiền nợ tính đến ngày 04/8/2020 là 194.999.951 đồng tiền gốc và 57.132.192 đồng tiền lãi, tổng là 252.132.143 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm vụ án, anh T chị T phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, nếu anh T chị T không trả nợ thì Ngân hàng QĐ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 543, tờ bản đồ số 25 mang tên Trần Quang T tại xã AB, huyện NS, tỉnh HD theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6184.16.270.2646290.BĐ được hai bên thiết lập ngày 02/3/2016 tại phòng Công chứng số 1 HD. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho khoản nợ thì vợ chồng anh T và chị T tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng QĐ cho đến khi thanh toán xong.

Về án phí: Anh Trần Quang T và chị Phạm Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Trả lại Ngân hàng QĐ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

6.700.000đ đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là Ngân hàng QĐ (tổ chức có đăng ký kinh doanh) khởi kiện yêu cầu anh T, chị T thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm; mục đích vay thanh toán một phần tiền xây nhà (mục đích tiêu dùng) nên đây là loại án dân sự. Thời điểm thụ lý vụ án, anh T chị T vẫn cư trú tại thôn ĐĐ, xã AB, huyện NS, tỉnh HD nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện NS theo quy định tại khoản 3 Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về nội dung vụ án: Anh T, chị T ký kết Hợp đồng tín dụng số 6183.16.270.2646290.TD, cùng khế ước nhận nợ số LD 1606860920 với số tiền là 480.000.000đồng với Ngân hàng QĐ – Chi Nhánh HD; Lãi suất cho vay phù hợp với quy định tại thời điểm cho vay. Quá trình thực hiện hợp đồng anh T, chị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đến ngày 21/8/2018 khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn. Việc bị đơn không thực hiện đúng hợp đồng đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, vi phạm các Điều 463, 465, 466, 470, 688 Bộ luật dân sự (BLDS) 2015.

[3] Quá trình chuẩn bị xét xử, anh T, chị T đều xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn chính xác về số nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn, tuy nhiên vì điều kiện khó khăn nên chưa thanh toán được nợ gốc và yêu cầu được miễn giảm 50% số tiền lãi tính đến thời điểm thanh toán xong nợ gốc. Vì vậy, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng QĐ buộc anh Trần Quang T và chị Phạm Anh T phải thanh toán số tiền nợ gốc là 194.999.951 đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T, chị T đã thanh toán tiền lãi đến ngày 20/8/2018. Tính đến ngày 04/8/2020 Ngân hàng QĐ (MB) xác định anh T, chị T còn nợ 57.132.192 đồng tiền nợ lãi (trong đó lãi trong hạn là 37.144.937đ, lãi quá hạn là 19.987.255đ). Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ

(áp dụng cho gói tín dụng ưu đãi KHCN 2015 – số 2) mà hai bên đã thỏa thuận thì cách tính lãi của MB hoàn toàn phù hợp với sự thỏa thuận của hai bên và không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn toàn bộ số tiền lãi suất theo yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Như vậy, cần buộc anh T và chị T phải thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho nguyên đơn là 252.132.143 đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm vụ án, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6183.16.270.2646290.TD ngày 8/3/2016 của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

[6] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6184.16.270.2646290.BĐ được thiết lập ngày 02/3/2016 tại Phòng công chứng số 1 HD. Tài sản thế chấp cho Ngân hàng QĐ – Chi nhánh HD bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của anh T chị T, các bên không tranh chấp về hợp đồng thế chấp này. Do vậy, HĐXX thấy rằng Hợp đồng thế chấp tài sản trên hoàn toàn hợp pháp. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Hiện nay tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có sự biến động (giảm đi về diện tích đất và thêm một số công trình trên đất) nhưng cả hai bên đều nhất trí về sự thay đổi đó.

Căn cứ Điều 323 BLDS; Điều 10 Nghị định 163/NĐ-CP/2006 thì việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Do vậy chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng QĐ: Số tiền nợ của bị đơn được bảo đảm bằng trị giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 120m² đất ở nông thôn (thực tế chỉ còn 111,29m² đất), cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 543, tờ bản đồ số 25 mang tên Trần Quang T tại xã AB, huyện NS, tỉnh HD theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6184.16.270.2646290.BĐ được hai bên thiết lập ngày 02/3/2016 tại phòng Công chứng số 1 HD. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho khoản nợ thì vợ chồng anh T và chị T tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng QĐ cho đến khi thanh toán xong.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng QĐ được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh Trần Quang T và chị Phạm Anh T buộc phải trả tiền nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về chế độ án, lệ phí Tòa án.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chi phí không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 299, 319, 323, 429, 463, 465, 466, 468, 470, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 10 Nghị định 163/NĐ-CP 2006; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng QĐ.

Buộc anh Trần Quang T và chị Phạm Anh T phải trả cho Ngân hàng QĐ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6183.16.270.2646290.TD, cùng khế ước nhận nợ số LD 1606860920 ký ngày 08/3/2016 tính đến ngày 04/8/2020 là 194.999.951 đồng tiền gốc và 57.132.192 đồng tiền lãi, tổng là 252.132.143 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm vụ án, anh T chị T phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, nếu anh T chị T không trả nợ thì Ngân hàng QĐ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 543, tờ bản đồ số 25 mang tên Trần Quang T tại xã AB, huyện NS, tỉnh HD theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6184.16.270.2646290.BĐ được hai bên thiết lập ngày 02/3/2016 tại phòng Công chứng số 1 HD. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho khoản nợ thì vợ chồng anh T và chị T tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng QĐ cho đến khi thanh toán xong.

Về án phí: Anh Trần Quang T và chị Phạm Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.606.607 đồng.

Ngân hàng QĐ không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.700.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0008430 ngày 18/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách.

Báo cho nguyên, bị đơn biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thoả 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đắc Quýnh Lê Thị Lan Phương

Trịnh Cẩm Vân

Nơi nhận:

- VKSND huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Nam Sách;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Cẩm Vân