

Bản án số: 31/2019/DSST

Ngày: 25-9-2019

V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự
vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Hoa

Ông Huỳnh Minh Nhi

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đông Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP NĐ (O). Địa chỉ: số 41-45 LD, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 281 NTT, phường VL, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Trần Thanh T, sinh năm 1987. Chuyên viên thu hồi nợ - TTXLN - Ngân hàng TMCP NĐ Là người đại diện theo ủy quyền tại văn bản ủy quyền lập ngày 24/7/2018. *(Có mặt)*

2. *Bị đơn:* Ông Danh T-bđ1, sinh năm 1979 và bà Châu Thị B-bđ2, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang. *(Có mặt)*

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

- Bà Thị K-lq1 (Kh), sinh năm 1937. *(Xin vắng mặt)*

- Bà Thị T-lq2 (T-lq2), sinh năm 1968. (*Xin vắng mặt*)
Cùng địa chỉ: ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/7/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của Ngân hàng thương mại cổ phần NĐ trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 14/3/2016, Ngân hàng TMCP NĐ và ông Danh T-bđ1, cùng vợ là Châu Thị B-bđ2 có ký kết hợp đồng tín dụng- khách hàng cá nhân 0047/2016/HĐTD-CN. Theo đó bên Ngân hàng cho bên ông T-bđ1 vay số tiền gốc 900.000.000đ, thời hạn vay 180 tháng; lãi suất vay 9%/năm (cố định trong 12 tháng đầu, từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng theo lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; mục đích vay mua BĐS. Đồng thời các bên ký Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay nêu trên. Tài sản thế chấp là QSD đất có diện tích 45.454m² tại thửa số 1 và 1-2, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số W 274791, số vào sổ cấp giấy G000522 QSDĐ do UBND huyện An Minh cấp ngày 11/3/2003 cho hộ ông (bà) Danh T-bđ1). Ông T-bđ1, bà Bộ ký kế ước nhận nợ vào ngày 16/3/2016.

Sau khi vay phía ông T-bđ1 trả được tiền gốc là 101.568.000đ và tiền lãi 163.815.556đ. Sau đó không trả tiền gốc, lãi theo định kỳ như thỏa thuận nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả toàn bộ tiền gốc và tiền lãi.

Tại phiên tòa, người đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền đến ngày 25/9/2019 là 846.332.538đ gồm: nợ gốc 693.432.000đ, nợ lãi 152.900.538đ; bị đơn còn phải trả tiền lãi phát sinh cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Nếu bên bị đơn không trả được nợ đề nghị xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Danh T-bđ1 và bà Châu Thị B-bđ2 trình bày. Thừa nhận việc giao kết, ký kết các hợp đồng, số tiền vay và việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ như nguyên đơn trình bày. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ là do gia đình gặp khó khăn, con bị bệnh.

Tại phiên tòa, bị đơn ông T-bđ1, bà Bộ đồng ý trả tổng số tiền 846.332.538đ gồm: nợ gốc 693.432.000đ, nợ lãi 152.900.538đ như yêu cầu của Ngân hàng. Tuy nhiên, do gia đình đang gặp khó khăn nên xin được trả dần hoặc

sẽ trả trước một phần và số còn lại tiếp tục trả theo định kỳ như thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5//2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị K-lq1 (Kh) trình bày: Bà có biết việc anh T-bđ1, chị Bộ (là con trai và con dâu bà) vay tiền Ngân hàng nhưng không biết là bao nhiêu. Nay Ngân hàng yêu cầu anh T-bđ1, chị Bộ trả nợ thì bà không có ý kiến gì.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán; Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông ông T-bđ1, bà Bộ phải trả cho Ngân hàng số tiền 846.332.538đ gồm: nợ gốc 693.432.000đ, nợ lãi 152.900.538đ và lãi phát sinh theo hợp đồng đến khi thi hành xong tiền vay gốc. Đồng thời xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã thế chấp để đảm bảo cho việc thu hồi nợ vay của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Nguyên đơn với bị đơn thiết lập hợp đồng tín dụng – khách hàng cá nhân vay tài sản với mục đích mua BĐS; sau khi vay bị đơn không trả tiền nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay. Do đó, đây là tranh chấp về dân sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Thị K-lq1 và Thị T-lq2 có đơn xin vắng mặt nên HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với họ.

[3] Về nội dung: có đủ cơ sở để xác định giữa Ngân hàng TMCP NĐ (do Chi nhánh Kiên Giang ký) và ông Danh T-bđ1, bà Châu Thị B-bđ2 đã xác lập hợp đồng vay tài sản theo hợp đồng tín dụng – khách hàng cá nhân số 0047/2016/HĐTD-CN ngày 14-3-2016 và Khế ước nhận nợ số 0047.01/2016-O/KUNN-CN ngày 16-3-2016. Theo hợp đồng, bên Ngân hàng cho bên ông T-bđ1 vay số tiền gốc 900.000.000đ, thời hạn vay 180 tháng; lãi suất vay 9%/năm (cố định trong 12 tháng đầu, từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng theo lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong

hạn; mục đích vay mua BĐS. Đồng thời các bên ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 0047A/2016/BĐ ngày 14-3-2016 (được đăng ký thế chấp ngày 15-3-2016) để bảo đảm khoản vay nêu trên. Tài sản thế chấp là QSD đất có diện tích 45.454m² tại thửa số 1 và 1-2, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số W 274791, số vào sổ cấp giấy G000522 QSDĐ do UBND huyện An Minh cấp ngày 11/3/2003 cho hộ ông (bà) Danh T-bđ1. Hợp đồng giữa các bên có nội dung và hình thức phù hợp pháp luật nên là hợp đồng hợp pháp và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận. Sau khi vay ông T-bđ1, bà Bộ trả được tiền gốc 101.568.000đ và tiền lãi 163.815.556đ rồi không trả nợ nữa.

[4] Như vậy, bên vay là ông T-bđ1, bà Bộ có trách nhiệm trả gốc và lãi định kỳ nhưng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nhiều lần là vi phạm thỏa thuận tại điểm g khoản 2 Điều 5 và khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng tín dụng đã ký kết và quy định tại khoản 2 Điều 91 và Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 (luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết). Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T-bđ1, bà Bộ trả toàn bộ số tiền gốc là có căn cứ. Tiền lãi được tính đúng theo thỏa thuận và quy định của pháp luật nên được chấp nhận. HĐXX buộc ông T-bđ1, bà Bộ trả cho Ngân hàng tổng số tiền đến ngày 25/9/2019 là 846.332.538đ gồm: nợ gốc 693.432.000đ, nợ lãi 152.900.538đ. Đối với nghĩa vụ chậm thi hành án tiền vay do tổ chức tín dụng cho vay, áp dụng Án lệ số 08/2016/AL công bố theo quyết định số 698/QĐ - CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để tính lãi chậm trả.

[5] Xét hợp đồng thế chấp thấy rằng, QSD đất do ông T-bđ1 đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất. Khi ký kết hợp đồng thế chấp các thành viên trong hộ đều cùng ký tên; hợp đồng thế chấp được công chứng và được đăng ký nên có nội dung và hình thức phù hợp pháp luật nên là hợp đồng hợp pháp. Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, khi ký kết bên thế chấp và bên nhận thế chấp (ngân hàng) biết rõ trên đất có tài sản của bà K-lq1 và tài sản đó không thế chấp. Giải pháp pháp lý được đưa ra tại Án lệ số 11/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là “*trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng QSD đất đó nếu họ có nhu cầu*”. Do đó, khi xử lý tài sản thế

chấp phải ưu tiên cho người có nhà trên đất là bà K-lq1 quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu.

[6] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án: Do bị đơn có khó khăn về kinh tế, có đơn xin miễn giảm tiền án phí được UBND xã xác nhận nên HĐXX giảm 50% số tiền án phí phải nộp. Vì vậy số tiền án phí bị đơn phải chịu là: $\{36.000.000đ + (846.332.538đ - 800.000.000đ) \times 3\% \} \times 50\% = 18.694.988đ$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 288, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91 và Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 13, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL công bố theo quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 và Án lệ số 11/2017/AL công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Buộc ông Danh T-bđ1 và bà Châu Thị B-bđ2 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần NĐ tổng số tiền là 846.332.538đ (gồm: nợ gốc là 693.432.000đ, nợ lãi đến ngày 25/9/2019 là 152.900.538đ).

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày 25/9/2019, ông T-bđ1, bà Bộ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

2. Khi án có hiệu lực pháp luật, nếu ông T-bđ1, bà Bộ trả nợ xong bao gồm cả khoản nợ gốc và lãi thì Ngân hàng thương mại cổ phần NĐ phải giải chấp, trả cho ông T-bđ1, bà Bộ Giấy chứng nhận QSD đất số W 274791, số vào

sổ cấp giấy G000522 QSDĐ do UBND huyện An Minh cấp ngày 11/3/2003 cho hộ ông (bà) Danh T-bđ1.

3. Nếu ông T-bđ1, bà Bộ không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần NĐ thì Ngân hàng thương mại cổ phần NĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp là QSD đất có diện tích 45.454m² tại thửa số 1 và 1-2, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số W 274791, số vào sổ cấp giấy G000522 QSDĐ do UBND huyện An Minh cấp ngày 11/3/2003 cho hộ ông (bà) Danh T-bđ1 để đảm bảo thu hồi nợ.

4. Khi phát mại tài sản thế chấp ưu tiên cho bà Thị K-lq1 (Kh) quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

5. Về án phí: Ông Danh T-bđ1 và bà Châu Thị B-bđ2 phải chịu 18.694.988đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần NĐ số tiền tạm ứng án phí 16.489.180đ đã nộp tại biên lai số 0006109 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 25/9/2019); đương sự vắng mặt tại phiên tòa (bà K-lq1, bà T-lq2) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công

Lê Chí Công

