

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH Đ**

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

Bản án số:65/2019/DS- ST

Ngày 30-11-2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH Đ

- ***Với thành phần hội đồng xét xử gồm có:***

- ***Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quang Cảnh.

- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** 1. Bà Nguyễn Thị Hoài Bảo.

2. Ông Nguyễn Văn Mạnh.

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Vũ Đức Đổng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C:*** Ông Phạm Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2019/TLST-DS, ngày 27/5/2019. Về việc “***Tranh chấp hợp đồng vay tài sản***”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2019/QĐXXST-DS ngày 06/11/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S.

Địa chỉ: 266-268 N, Quận 3, Tp. H.

Do ông Vũ Công N, chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro – Chi nhánh L.(*Văn bản ủy quyền số 187, ngày 28/5/2019*) - *Có mặt.*

Địa chỉ: 137 Lê Thánh T, Tp. B, tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Ông Trần Đ và bà Trần Thị N– *bà Na có mặt.*

Trú tại: Thôn 4, xã C, huyện C– tỉnh đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa đại, diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 29/12/2017 Ông Trần Đ và bà Trần Thị N có ký với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh L (viết tắt là ngân hàng S) 01 Hợp đồng tín dụng số

171/2017/HĐTD-CNLTT; 01 hợp đồng cho vay số LD 17366300313, ngày 29/12/2017 để vay số tiền là 500.000.000 đồng, mục đích vay là để sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay là 60 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, Khách hàng đã thế chấp cho S các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 438/2017/HĐTC ngày 29/12/2017, cụ thể như sau:

+/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 01 diện tích 225m² trong đó có 60m² đất ở và 165m² đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đ, theo GCN QSDĐ số CB 757085 do UBND huyện Cư Mgar cấp ngày 26/10/2015 (*Thay đổi sơ sở pháp lý sang tên người sử dụng cho Ông Trần Đ bà Trần Thị N ngày 20/01/2016*)

+/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 4 diện tích 4950m² trong đó có 400m² đất ở và 4550m² đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ tại Xã C huyện C tỉnh Đ, theo GCN QSDĐ số AM 459412 do UBND huyện C cấp ngày 14/08/2008 (*Thay đổi sơ sở pháp lý sang tên người sử dụng cho Ông Trần Đ bà Trần Thị N ngày 08/12/2017*).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Khách hàng đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ như đã thỏa thuận. Theo lịch trả nợ đã được các bên thỏa thuận, Khách hàng trả nợ cho S theo phương thức vốn trả định kỳ 12 tháng/ lần vào ngày 02, số tiền vốn trả định kỳ là 100.000.000 đồng (*kỳ trả vốn đầu tiên là ngày 02/01/2019, kỳ trả vốn cuối cùng ngày 03/01/2023*), tiền lãi trả định kỳ 06 tháng/ lần vào ngày 02 (*kỳ đầu tiên là ngày 02/07/2018*). Lãi suất được tính theo dư nợ giảm dần với lãi suất là “Lãi suất (%/năm, năm = 365 ngày): Lãi suất 06 tháng đầu tiên là 10.5%/năm. Tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 07 kể từ ngày nhận nợ, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được S điều chỉnh bằng Lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ VND (LV13) của S + (cộng) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay ban đầu và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần”. Tại kỳ trả nợ (*vốn và lãi*) ngày 02/01/2019. Ngày 07/02/2019 sau khi khoản nợ của Khách hàng quá hạn tại S, tại Biên bản làm việc với S, Khách hàng đã thừa nhận mất khả năng thanh toán nợ và không đồng ý bàn giao tài sản để S xử lý tài sản đảm bảo thu hồi nợ. Ngày 07/02/2019, S đã ban hành Thông báo số 55A/2019/TB-CN.LTT để thông báo việc chấm dứt hợp đồng tín dụng và yêu cầu khách hàng phải trả toàn bộ khoản nợ đang phát sinh tại S chậm nhất là ngày 07/03/2019. Tuy nhiên khách hàng không thực hiện.

Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Trần Đ và bà Trần Thị N phải thanh toán số tiền 549.383.224 đồng (*bằng chữ: Năm trăm bốn mươi chín triệu ba trăm tám mươi ba ngàn hai trăm hai mươi bốn đồng*), trong đó: Tiền vốn gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi theo lãi suất trong hạn là 46.789.041 đồng, tiền lãi theo lãi suất quá hạn là 1.729.589 đồng, tiền lãi chậm trả (*10% tính trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả*) là 864.594 đồng (*tạm tính đến ngày 18/04/2019*). Tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 19/04/2019 cho đến khi Khách hàng trả hết nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, các tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Khách hàng đã thế chấp cho S nêu trên được xử lý theo quy định của Pháp luật để thu hồi nợ.

*** Bị đơn:** Tại bản tự khai và tại phiên tòa bà Trần Thị N trình bày:

Vào ngày 29/12/2017 vợ chồng tôi là Trần Đ và Trần Thị N có ký với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh L 01 Hợp đồng tín dụng số 171/2017/HĐTD-CNLTT; 01 hợp đồng vay số LD 17366300313, ngày 29/12/2017 để vay số tiền là 500.000.000 đồng, mục đích vay là để sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay là 60 tháng.

Để đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay nêu trên tại S, chúng tôi đã thế chấp cho ngân hàng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo, Hợp đồng thế chấp số 438/2017/HĐTC ngày 29/12/2017, cụ thể như sau:

+/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thửa số 344, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² trong đó có 60m² đất ở. Địa chỉ tại Xã C huyện C tỉnh Đ, theo GCN QSDĐ số CB 757085, do UBND huyện C cấp ngày 26/10/2015 (*Thay đổi sơ sở pháp lý sang tên người sử dụng cho Ông Trần Đ bà Trần Thị N ngày 20/01/2016*)

+/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thửa số 86, tờ bản đồ số 4, diện tích 4950m², trong đó có 400m² đất ở. Địa chỉ tại Xã C huyện C tỉnh Đ, theo GCN QSDĐ số AM 459412, do UBND huyện C cấp ngày 14/08/2008 (*Thay đổi sơ sở pháp lý sang tên người sử dụng cho Ông Trần Đ bà Trần Thị N ngày 08/12/2017*).

Tính đến thời điểm nay, chúng tôi mới trả cho ngân hàng được 26.034.247 đồng tiền lãi, còn nợ số tiền gốc là 500.000.000đ tiền gốc và tiền lãi như ngân hàng khởi kiện là đúng. Vì điều kiện hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng tôi xin trả mỗi năm 20.000.000 đồng cho đến khi trả xong nợ.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, Thư ký và của các đương sự, cũng như phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án:

- *Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:* Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử, Thẩm phán cơ bản đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

- *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa:* Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS.

- *Đối với đương sự:*

Nguyên đơn: Thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 71 BLTTDS.

Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chưa thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70; Điều 72; Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đây là quan hệ về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Việc Ông Trần Đ và bà Trần Thị N có ký hợp đồng vay tiền của của Ngân hàng S là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự. Đến hạn trả nợ người vay không trả được nợ là vi phạm nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 463; Điều 466; Điều 468, Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S

Buộc Ông Trần Đ và bà Trần Thị N phải trả cho Ngân hàng S số tiền nợ gốc là 500.000.000đ đồng và nợ lãi cho đến ngày xét xử, ngày 29/11/2019 là 92.635.759 đồng. Tổng cộng 592.635.759 đồng và tiếp tục trả lãi cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng tín dụng.

Vợ chồng Ông Trần Đ và bà Trần Thị N được miễn nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn ông Trần Đ mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Vào ngày 29/12/2017 Ông Trần Đ và bà Trần Thị N có ký với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh L (ngân hàng S) Hợp đồng tín dụng số 171/2017/HĐTD-CNLTT và hợp đồng cho vay số LD 17366300313, ngày 29/12/2017 để vay số tiền là 500.000.000 đồng, do không trả được nợ đúng hạn nên đã phát sinh quan hệ tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự

[3] *Về nội dung*: Ngày 29/12/2017 Ông Trần Đ và bà Trần Thị N có ký với Ngân hàng S 01 Hợp đồng tín dụng số 171/2017/HĐTD-CNLTT; 01 hợp đồng cho vay số LD 17366300313, ngày 29/12/2017 để vay số tiền là 500.000.000 đồng, mục đích vay là để sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất 06 tháng đầu tiên là 10.5%/năm, từ tháng thứ 07 trở đi lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được S điều chỉnh bằng Lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ VND (LV13) của S + (cộng) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay ban đầu và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Trần Đ và Trần Thị N đã thế chấp cho ngân hàng S 02 thửa đất (*Hợp đồng thế chấp số 438/2017/HĐTC ngày 29/12/2017*) như sau:

+/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thửa số 344, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² trong đó có 60m² đất ở. Địa chỉ tại Xã C huyện C tỉnh Đ, theo GCN QSDĐ số CB 757085, do UBND huyện Cư Mgar cấp ngày 26/10/2015 (*Thay đổi sơ sở pháp lý sang tên người sử dụng cho Ông Trần Đ bà Trần Thị N ngày 20/01/2016*)

+/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thửa số 86, tờ bản đồ số 4, diện tích 4950m², trong đó có 400m² đất ở. Địa chỉ tại Xã C huyện C tỉnh Đ, theo GCN QSDĐ số AM 459412, do UBND huyện C cấp ngày 14/08/2008 (*Thay đổi sơ sở pháp lý sang tên người sử dụng cho Ông Trần Đ bà Trần Thị N ngày 08/12/2017*).

Tính đến thời điểm này, hai bên thừa nhận bên vay chỉ mới trả được 26.034.247 đồng tiền lãi, còn lại tiền gốc và lãi phát sinh chưa trả.

Tại phiên tòa; đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Trần Đ và Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử (*ngày 29/11/2019*) là 92.635.759 đồng (*trong đó lãi trong hạn là 83.408.219 đồng, lãi quá hạn 5.350.411 đồng và lãi phạt 3.876.949 đồng*), đồng thời tiếp tục thanh toán lãi suất phát sinh theo hợp đồng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp cho ngân hàng để thu hồi nợ.

Từ những căn cứ nêu trên; Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của nguyên đơn. Buộc vợ ông Trần Đ và Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng S số tiền nợ gốc nợ gốc là 500.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử (*ngày 29/11/2019*) là 92.635.759 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 592.635.759 đồng và tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ.

Sau khi ông Trần Đ và Trần Thị N trả xong nợ gốc và nợ lãi, thì Ngân hàng S có nghĩa vụ trả lại 02 Giấy chứng nhận QSD đất mà bên vay đã thế chấp. Trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp, theo hợp đồng thế chấp số 438/2017/HĐTC ngày 29/12/2017, giữa Ngân hàng và ông Trần Đ và Trần Thị N để thu hồi nợ.

[4] Về án phí án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

- *Về án phí:* Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Đ và Trần Thị N là hộ cận nghèo, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/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, lệ phí Tòa án thì được miễn án phí DSST thẩm. Vì vậy ông Trần Đ và Trần Thị N được miễn nộp án phí DSST.

- *Về chi phí tố tụng khác:* Ông Trần Đ và Trần Thị N phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng S được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp, sau khi thu được từ ông Trần Đ và Trần Thị N

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- *Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.*

- *Áp dụng Điều 463; Điều 466; Điều 468, Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.*

- *Áp dụng d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/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, lệ phí Tòa án.*

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S (S)

Buộc ông Trần Đ và Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và nợ lãi là 92.635.759 đồng (*tính đến ngày 29/11/2019*); Tổng cộng cả gốc và lãi là 592.635.759 đồng. Đồng thời phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh, theo Hợp đồng tín dụng số 171/2017/HĐTD-CNLTT và hợp đồng cho vay số LD 17366300313, ngày 29/12/2017 cho đến khi trả xong nợ.

Sau khi ông Trần Đ và Trần Thị N trả xong nợ gốc và nợ lãi thì Ngân hàng TMCP S có nghĩa vụ trả lại 02 Giấy chứng nhận QSD đất mà bên vay đã thế chấp cho ngân hàng. Trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu

cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp, theo hợp đồng thế chấp số 438/2017/HĐTC ngày 29/12/2017, giữa Ngân hàng TMCP S với ông Trần Đ, bà Trần Thị N để thu hồi nợ. Gồm có:

+/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thửa số 344, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² trong đó có 60m² đất ở. Địa chỉ tại Xã C huyện C tỉnh Đ, theo GCN QSDĐ số CB 757085, do UBND huyện C cấp ngày 26/10/2015 (*Thay đổi sổ sở pháp lý sang tên người sử dụng cho Ông Trần Đ bà Trần Thị N ngày 20/01/2016*)

+/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thửa số 86, tờ bản đồ số 4, diện tích 4950m², trong đó có 400m² đất ở. Địa chỉ tại Xã C huyện C tỉnh Đ, theo GCN QSDĐ số AM 459412, do UBND huyện C cấp ngày 14/08/2008 (*Thay đổi sổ sở pháp lý sang tên người sử dụng cho Ông Trần Đ bà Trần Thị N ngày 08/12/2017*).

[4] Về án phí án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

- *Về án phí:* Trả lại cho đơn Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.987.000 đồng, theo biên lai số AA/2017/0013906, ngày 15/5/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đ.

Bị đơn ông Trần Đ và Trần Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- *Về chi phí tố tụng khác:* Ông Trần Đ và Trần Thị N phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng TMCP S được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp, sau khi thu được từ ông Trần Đ và Trần Thị N.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niên yết bản án hợp lệ.

“ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 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:**

- VKSND tỉnh Đ
- TAND tỉnh Đ;
- VKSND huyện C;
- CCTHA huyện C
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

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

NGUYỄN QUANG CẢNH

TV. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

*** Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- CCTHA huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

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

