

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 04/2019 /KDTM-ST
Ngày 19 tháng 12 năm 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 IA GRAI, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: Nguyễn Thị Lan và bà Nguyễn Thị Mỹ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N, địa chỉ: Số 02, đường H, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Nguyễn Thanh U, chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh của Ngân hàng N – Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai. Địa chỉ: Số 290 đường H, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai (theo giấy ủy quyền số 311/NHNoIGĐGL-GUQ ngày 31/10/2019 của Giám đốc chi nhánh huyện Ia Grai Đông Gia Lai).

- Bị đơn: Ông Phan Văn B và bà Lê Thị Th, địa chỉ: Làng B, xã C, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ghi ngày 02 tháng 10 năm 2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại hợp đồng tín dụng số 4152/2017/HĐTD ngày 20/12/2017 (Hợp đồng vay), Ngân hàng N, Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai có cho ông Phan Văn B và

bà Lê Thị Th vay tài sản cụ thể như sau: Số tiền vay 1.700.000.000đ, đã giải ngân ngày 20/12/2017 theo phụ lục Theo dõi phát tiền vay và kỳ hạn trả nợ đính kèm hợp đồng. Thời hạn cho vay 12 tháng, kỳ hạn trả nợ được xác định theo phụ lục hợp đồng là ngày 20/12/2018. Lãi suất cho vay cố định 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay đã thỏa thuận. Ông Phan Văn B và bà Lê Thị Th đã thanh toán tiền gốc 200.000.000đ, chưa thanh toán tiền lãi từ ngày 11/7/2018 cho đến nay.

Biện pháp đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng thế chấp), gồm:

Hợp đồng thế chấp số 581217/HĐTC ngày 18/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 36 tại xã Ia Chiã, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C1367479 ngày 29/5/2017. Ông B, bà Th đã trả số tiền nợ gốc 200.000.000đ và xóa thế chấp.

Hợp đồng thế chấp số 621217/HĐTC ngày 18/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 37a, tại xã Ia Chiã, được UBND huyện Ia Grai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 950930 ngày 23/6/2004.

Hợp đồng thế chấp số 601217/HĐTC ngày 18/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 110, tại xã Ia Chiã, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 715166 ngày 07/7/2017.

Hợp đồng thế chấp số 591217/HĐTC ngày 18/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 110, tại xã Ia Chiã, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 994962 ngày 22/11/2016.

Hợp đồng thế chấp số 611217/HĐTC ngày 18/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 13, tại xã Ia Chiã, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 583872 ngày 16/8/2016.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông B, bà Th phải trả số tiền nợ gốc 1.500.000.000đ, nợ lãi trong hạn 66.575.342đ, nợ lãi quá hạn 224.383.562đ. Trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì được quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ gốc, nợ lãi (không phát sinh phí và chi phí liên quan khác từ Hợp đồng tín dụng).

Lời khai của bị đơn là ông Phan Văn B và bà Lê Thị Th: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà Th vắng mặt, không đưa ra ý kiến, yêu cầu, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Kết quả xác minh của Tòa án: Ông B, bà Th có đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại làng Beng, xã Ia Chiă, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, nhưng đã đi khỏi nơi cư trú từ tháng 10/2018, không thông báo địa chỉ mới. Tại nơi cư trú vẫn còn tài sản là nhà, đất của ông B, bà Th.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản theo hợp đồng thế chấp: Các thửa đất thế chấp đúng vị trí với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất bao gồm 01 căn nhà cấp 4 và cây trồng trên đất là cà phê, bời lời, tiêu, lộc vùng. Tại thời điểm xem xét, thẩm định không có người đang trực tiếp sử dụng; không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng và nguyên đơn: Đảm bảo theo quy định của pháp luật tố tụng; bị đơn chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại Hợp đồng vay thế hiện Ngân hàng cho vay đối với ông B, bà Th, là đối tượng vay có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Bị đơn là ông Phan Văn B có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ gia đình với ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích vay. Giao dịch giữa các bên đều có mục đích lợi nhuận. Do đó, Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn có nơi cư trú tại địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp và đúng với địa chỉ ghi trong hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp. Bị đơn đã đi khỏi nơi cư trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn và cơ quan có thẩm quyền biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật Dân sự 2015, nên được xem là cố tình giấu địa chỉ. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết và Tòa án huyện Ia Grai tiến hành niêm yết đơn khởi kiện và những văn bản tố tụng tại nơi cư trú trên, là nơi đang có tài sản của bị đơn, đảm bảo cho việc tiếp nhận thông tin và tiến hành giải quyết theo thủ tục chung theo quy định tại các điều 39, 177, 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ và quyền xử lý tài sản đảm bảo, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng tín dụng 4152/2017/HĐTD ngày 20/12/2017, Hợp đồng thế chấp số 6212117/HĐTC ngày 18/12/2017, Hợp đồng thế chấp số 601217/HĐTC ngày 18/12/2017, Hợp đồng thế chấp số 591217/HĐTC ngày 18/12/2017, Hợp đồng thế chấp số 611217/HĐTC ngày 18/12/2017. Xét thấy nghĩa vụ đảm bảo của Hợp đồng vay được dẫn chiếu thực hiện theo Hợp đồng thế chấp và hợp đồng này được chứng thực, được đăng ký giao dịch bảo đảm. Bị đơn đã được tổng đạt đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ

kèm theo nhưng không có ý kiến phản đối nên có căn cứ xác định các hợp đồng trên là có thật và phát sinh hiệu lực.

[3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng, theo Hợp đồng cho vay, phụ lục hợp đồng thể hiện số tiền vay là 1.700.000.000 đồng, thời hạn trả nợ mà các bên thỏa thuận đến ngày 20/12/2018. Chứng từ giao dịch ngày 10/7/2018 thể hiện bị đơn đã thanh toán tiền gốc 200.000.000đ. Đã hết thời hạn vay nhưng không có chứng cứ chứng minh bên vay đã trả số tiền nợ gốc còn lại, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng nợ gốc.

[4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ lãi. Xét thấy trong Hợp đồng cho vay, các bên có thỏa thuận việc trả lãi và mức lãi suất vay nên bên vay phải trả lãi như đã thỏa thuận theo quy định tại Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[5] Tiền lãi trong hạn tính từ ngày 21/12/2017 đến hết ngày 10/7/2018 (202 ngày) đối với số tiền vay 1.700.000.000đ là 94.082.192đ, lãi trong hạn tính từ ngày 11/7/2018 đến hết ngày 20/12/2018 (163 ngày) đối với số tiền gốc còn nợ 1.500.000.000đ là 66.986.301đ, đã trả lãi 94.493.150đ, còn phải trả 66.575.343đ. lãi quá hạn tính từ ngày 21/12/2018 đến hết ngày 19/12/2019 (364 ngày) là 224.383.562đ. Tổng cộng còn phải trả lãi 290.958.905đ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi là 290.958.904đ.

[6] Tổng cộng ông B, bà Th phải trả cho Ngân hàng số tiền 1.790.958.904đ. Các bên không thỏa thuận điều chỉnh lãi suất nên trường hợp bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận là 15%/năm.

[7] Tại Điều 6 của Hợp đồng vay các bên thỏa thuận biện pháp đảm bảo được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp. Tại Điều 1, Điều 2, Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng thế chấp tài sản, các bên có thỏa thuận tài sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng vay đúng như nguyên đơn đã trình bày và quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm nợ gốc, nợ lãi. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[8] Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 3.000.000 đồng.

[9] Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là 65.728.767đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Áp dụng các Điều 91, 95 của của Luật Các tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 299, 320, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

1.1. Buộc ông Phan Văn B và bà Lê Thị Th liên đới trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc 1.500.000.000đ, nợ lãi 290.958.904đ, tổng cộng 1.790.958.904đ (một tỷ bảy trăm chín mươi triệu chín trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Phan Văn B và bà Lê Thị Th còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng là 15%/năm.

1.2. Trường hợp ông Phan Văn B và bà Lê Thị Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp, gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 37a, tại xã Ia Chiă, được UBND huyện Ia Grai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 950930 ngày 23/6/2004, để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền nợ gốc, nợ lãi, trong đó nợ gốc tối đa là 600.000.000đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 110, tại xã Ia Chiă, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 715166 ngày 07/7/2017, để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền nợ gốc, nợ lãi, trong đó số nợ gốc tối đa là 250.000.000đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 110, tại xã Ia Chiă, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 994962 ngày 22/11/2016, để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền nợ gốc, nợ lãi, trong đó số nợ gốc tối đa là 250.000.000đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 13, tại xã Ia Chiă, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 583872 ngày 16/8/2016, để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền nợ gốc, nợ lãi, trong đó nợ gốc tối đa là 400.000.000đ.

2. Ông Phan Văn B và bà Lê Thị Th phải liên đới trả lại cho Ngân hàng N số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Ông Phan Văn B và bà Lê Thị Th phải liên đới nộp 65.728.767đ (sáu mươi năm triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng N 31.705.479 (ba mươi một triệu bảy trăm lẻ năm nghìn bốn trăm bảy mươi chín đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005795 ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

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 các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký tên, đóng dấu)
Nguyễn Văn Huy

