TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PT** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tư do – Hạnh phúc**

Bản án: 16/2017/KDTM-ST
Ngày: 29-9-2017
V/v tranh chấp: "Về hợp đồng tín dụng và hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PT, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Văn Tám.

Bà Nguyễn Thị Kim Chi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Hữu Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2017/TLST-KDTM ngày 12 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp *"Hợp đồng tín dụng và hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/2017/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL (Ngân hàng TMCP KL).

Địa chỉ: số 40-42-44 Phạm Hồng Thái, phường VTV, Tp. RG, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn C là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP KL).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hữu Đ, địa chỉ: số 26 Phan Văn Vàng, phường CP B, Tp. CĐ, tỉnh An Giang. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 271/UQ-NHKL ngày 05/4/2017 của Ngân hàng TMCP KL).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn H, địa chỉ: số 26 Phan Văn Vàng, phường CP B, Tp. CĐ, tỉnh An Giang. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 04/UQ-PGĐ.CĐ ngày 05/4/2017 của

Ngân hàng TMCP KL – Phòng Giao dịch Châu Đốc).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1950.

2.2. Bà Lâm Thị C, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: tổ 01, ấp BP 2, xã PB, huyện PT, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Lâm Thị C: Ông Nguyễn Ngọc T, là người đại diện theo ủy quyền của bà C (Giấy ủy quyền số 72 quyển số 01/2017-SCT/CK, CĐ ngày 03/5/2017 của UBND xã Phú Bình).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp QH, xã QT, huyện AP, tỉnh An Giang.

(Ông Trương Văn H, ông Nguyễn Ngọc T có mặt; bà Đỗ Thị Ngọc T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/4/2017 của nguyên đơn và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc T cùng vợ là bà Lâm Thị C có đến Ngân hàng TMCP KL – Phòng giao dịch Châu Đốc vay theo Hợp đồng tín dụng số TD2715/HĐTD ngày 07/3/2013. Cụ thể như sau:

- Ngày vay: 07/3/2013;
- Số tiền vay: 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng);
- Mục đích: bổ sung vốn thu mua lúa gạo;
- Thời hạn vay: 13 tháng;
- Ngày giải ngân: 08/3/2013, ngày đến hạn: 08/4/2014;
- Lãi suất: 1,55%/tháng, được điều chỉnh 06 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP KL tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ ≥ 0,65%/tháng. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành tại đơn vị (cùng loại hình và phương thức cho vay).
- Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay thời điểm nợ quá hạn.
- Hình thức thanh toán: trả lãi hàng tháng. Nếu trả không đầy đủ và đúng hạn, Ngân hàng sẽ thu thêm số tiền phạt chậm trả lãi bằng 0,1%/ngày/số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả; trả lãi cuối kỳ. Vốn gốc trả cuối kỳ.
- Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp tài sản số TD2715/HĐTC ngày 07/3/2013 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Nguyễn Ngọc T và đã được Văn phòng Công chứng Công Quyền công chứng ngày 07/3/2013, tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm: Quyền sử dụng đất 2L (diện

tích 10.000 m^2) và các tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại xã Nhơn Hôi, huyện An phú, An Giang thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1817 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K865626 do UBND huyện An Phú cấp ngày 25/8/1997, đứng tên ông Nguyễn Ngọc T.

- Tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện An Phú ngày 08/3/2013.

- Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Ngọc T và bà Lâm Thị C liên tục vi phạm Hợp đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng khi đến hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhắc nhở và ông (bà) cũng đã nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện đúng cam kết và hiện tại hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng ông (bà) vẫn chưa thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký.

Nay Ngân hàng TMCP KL yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T và bà Lâm Thị C phải cùng liên đới chịu trách nhiệm thanh toán vốn gốc và lãi tính đến ngày 29/9/2017 là 793.769.818 đồng (Bảy trăm chín mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm mười tám đồng), trong đó: vốn gốc là 330.000.000 đồng, lãi là 463.769.818 đồng. Ngoài ra, yêu cầu ông T, bà C phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 29/9/2017 cho đến khi thanh to án dứt nợ theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông T, bà C không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Ông Nguyễn Ngọc T với tư cách là bị đơn và đại diện theo ủy quyền cho bà Lâm Thị C trình bày: ông và vợ ông là bà Lâm Thị C có vay tiền của Ngân hàng TMCP KL hoàn toàn đúng như đại diện Ngân hàng trình bày. Từ khi vay cho đến nay vợ chồng ông không trả vốn, không trả lãi và thống nhất với số nợ vốn và lãi theo đại diện Ngân hàng trình bày tổng cộng là 793.769.818 đồng.

Ngoài ra trước khi vay tiền Ngân hàng TMCP KL, vào ngày 08/10/2011 vợ chồng ông có đem Quyền sử dụng đất 2L có diện tích 10.000 m^2 tọa lạc tại xã Nhơn Hội, huyện An phú, tỉnh An Giang thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1817 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K865626 do UBND huyện An Phú cấp ngày 25/8/1997, đứng tên ông Nguyễn Ngọc T cố cho bà Đỗ Thị Ngọc T là cháu gọi ông là cậu ruột với số tiền là 120.000.000 đồng, không thỏa thuận thời hạn cố mà khi nào vợ chồng ông có tiền thì chuộc lại. Hiện nay số đất này bà T vẫn đang canh tác.

Nay vợ chồng ông đồng ý trả số nợ 793.769.818 đồng cho Ngân hàng, đồng thời đồng ý giao tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất 2L (diện tích 10.000 m^2) và các tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại xã Nhơn Hội, huyện An phú, An Giang thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1817 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K865626 do UBND huyện An Phú cấp ngày 25/8/1997, đứng tên ông Nguyễn Ngọc T cho Ngân hàng TMCP KL phát mãi để thu hồi nợ nếu không đủ thì số còn

lại vợ chồng ông sẽ trả tiếp.

Đối với số tiền cố đất 120.000.000 đồng, vợ chồng ông sẽ chịu trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị Ngọc T khi nào bà T có yêu cầu.

Tại biên bản hòa giải ngày 05/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện PT, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày: bà là cháu, gọi ông T là cậu, vào ngày 08/10/2011 bà có nhận cố đất do vợ chồng ông T cố với giá 120.000.000đ thỏa thuận khi nào họ có tiền chuộc lại thì bà sẽ giao lại đất chứ không thỏa thuận thời hạn cố, kể từ đó bà nhận đất canh tác cho đến nay. Bà đồng ý giao phần đất 10.000m^2 đất 2L tọa lạc tại xã Nhơn Hội, huyện An phú, An Giang thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1817 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K865626 do UBND huyện An Phú cấp ngày 25/8/1997, đứng tên ông Nguyễn Ngọc T cho Ngân hàng TMCP KL phát mãi để thu hồi nợ. Đồng thời, bà yêu cầu ông T, bà C phải cùng liên đới trả cho bà số tiền cố đất là 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, kiểm sát viên phát biểu về quá trình tiến hành tố tụng như sau:

Về tố tụng: Tòa án tiến hành thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án cũng như ban hành văn bản tố tụng, cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng đúng quy định.

Về nội dung: Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản để vay số tiền 330.000.000 đồng và lãi phát sinh đến ngày 29/9/2017; bị đơn đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và giao tài sản thế chấp cho nguyên đơn hóa giá trả nợ. Việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án tại phiên tòa là phù hợp với pháp luật. Đối với chị T có yêu cầu độc lập trong vụ án này là yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất của bị đơn, nhưng chị T không nộp tạm ứng án phí theo quy định nên không xem xét tại phiên tòa hôm nay. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP KL khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và bà Lâm Thị C phải thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; bị đơn có đăng ký hộ kinh doanh và mục đích vay tiền để bổ sung vốn kinh doanh nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 5 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn là ông T, bà C có địa chỉ nơi cư trú tại ấp Bình Phú 2, xã Phú Bình, huyện PT, tỉnh An Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, đểm

a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang.

Bà Đỗ Thị Ngọc T có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thoả thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên HĐXX xét thấy cần công nhận và sự thỏa thuận cụ thể như sau:

Ông T và bà C đồng ý trả cho Ngân hàng TMCP KL số tiền gốc là 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng) và lãi tính đến ngày 29/9/2017 là 463.769.818 đồng (bốn trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm mười tám đồng); tổng cộng vốn và lãi là 793.769.818 đồng, làm tròn là 793.770.000 đồng (bảy trăm chín mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng).

Ông T, bà C tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP KL tính từ ngày 29/9/2017 cho đến khi thi hành án xong theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số TD2715/HĐTC ngày 07/3/2013 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông T và đã được Văn phòng Công chứng Công Quyền công chứng ngày 07/3/2013 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đối với yêu cầu của bà T, trong quá trình giải quyết vụ án bà yêu cầu vợ chồng ông T, bà C phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà số tiền cầm cố đất là 120.000.000 đồng. Tòa án đã yêu cầu bà nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập theo quy định nhưng bà không thực hiện, do đó, HĐXX không xem xét yêu cầu này của bà. Trường hợp, bà T có tranh chấp với ông T, bà C thì khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Án phí:

Ông T, bà C có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là: 35.750.800 đồng (ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn tám trăm đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, đểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 Tòa án;

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng thương mại cổ phần KL và ông Nguyễn Văn T, bà Lâm Thị C, cụ thể:

Ông T, bà C sẽ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP KL (vay tại Ngân hàng TMCP KL – Phòng giao dịch Châu Đốc) tổng số tiền vay cả vốn và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: TD2715/HĐTD ngày 07/3/2013 tính đến ngày 29/9/2017 là 793.770.000 đồng (bảy trăm chín mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 29/9/2017 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số TD2715/HĐTC ngày 07/3/2013 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông T và đã được Văn phòng Công chứng Công Quyền công chứng ngày 07/3/2013 để đảm bảo cho việc thi hành án.

2. Án phí:

Ông T, bà C phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 35.750.800 đồng (ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn tám trăm đồng).

Ngân hàng TMCP KL không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng TMCP KL (do Ngân hàng TMCP KL – Phòng Giao dịch Châu Đốc đại diện nhận) là 16.520.000 đồng (mười sáu triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013009 ngày 09/5/2017 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh An Giang.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Cơ quan Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

Lê Hữu Nghĩa