

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 13/2018/DS-ST
Ngày 18-10-2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Tâm;

Ông Thượng Văn Trí.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Duy Tôn – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần K; địa chỉ: 40 – 42 – 44 Phạm Hồng T, phường Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Việt H, sinh năm 1988; địa chỉ: số 242 Y, phường Phú C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05-6-2017), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Lê Công T, sinh năm 1965 và bà Đặng Thị C, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: ấp L, xã Long N, huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13 tháng 6 năm 2017, bản tự khai ngày 24 tháng 7 năm 2017, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần K ông Trần Việt H trình bày:

Ngày 08-5-2015, ông Lê Công T và bà Đặng Thị C có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần K - Chi nhánh Bình Dương số tiền 400.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 0138/2015/HD9TD/0100-4818, mục đích vay chăn nuôi gia công heo thịt, thời hạn vay 60 tháng, ngày đến hạn 11-5-2020. Ông T, bà C giải ngân ngày 11-5-2015.

Lãi suất 03 tháng đầu tiên của thời hạn cho vay 12.06%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 4,59%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K – Chi nhánh Bình Dương.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Hình thức thanh toán lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế, vốn gốc trả theo kỳ 12 tháng/kỳ, tổng cộng 5 kỳ, mỗi kỳ trả 80.000.000đ.

Để bảo đảm khoản tiền vay, ông T và bà C thế chấp phần đất diện tích 3514,7 m², tọa lạc tại xã L, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV393878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 04090 do Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02-4-2015 cho ông Lê Công T. Hợp đồng thế chấp lập số 0138/2015/HĐTC-BĐS/0100-4818 ngày 08-5-2015 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11-5-2015, tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Cho đến ngày 11-10-2015, ông T và bà C đóng lãi được số tiền 20.000.000đ thì ngưng không trả tiền lãi và gốc đến nay.

Tính đến ngày 24 tháng 7 năm 2017, ông T và bà C còn nợ nguyên đơn số tiền sau: vốn trong hạn là: 240.000.000đ; vốn quá hạn là 160.000.000đ; lãi trong hạn 66.725.467đ; phạt chậm trả lãi 14.008.233đ và lãi nợ quá hạn 16.950.500đ. Tổng cộng 497.684.200đ.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn nợ trên.

Tại bản tự khai 16 tháng 8 năm 2017, bị đơn ông Lê Công T và bà Đặng Thị C trình bày:

Ông T và bà C thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và thống nhất đến ngày 24 tháng 7 năm 2017, vợ chồng ông T và bà C còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần K – Chi nhánh Bình Dương số tiền gồm: vốn trong hạn là: 240.000.000đ; vốn quá hạn là 160.000.000đ; lãi trong hạn 66.725.467đ; phạt chậm trả lãi 14.008.233đ và lãi nợ quá hạn 16.950.500đ. Tổng cộng 497.684.200đ. Do làm ăn thua lỗ nên ông T, bà C không có khả năng trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo như hợp đồng đã ký kết

Nay, trước yêu cầu nguyên đơn, ông T và bà C đồng ý trả số tiền 497.684.200đ nhưng xin trả nhiều đợt, cuối tháng 11 năm 2017, sẽ thanh toán cho Ngân hàng tiền gốc quá hạn 80.000.000đ và tất cả tiền lãi theo yêu cầu của Ngân hàng là 161.000.000đ, số tiền còn lại ông T, bà C tiếp tục thực hiện với Ngân hàng theo như hợp đồng đã ký kết.

Bị đơn ông Lê Công T, bà Đặng Thị C được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: bị đơn ông Lê Công T, bà Đặng Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Việt Hòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K trình bày: ngày 08-5-2015, ông Lê Công T và bà Đặng Thị C có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần K - Chi nhánh Bình Dương số tiền 400.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 0138/2015/HD9TD/0100-4818, mục đích vay chăn nuôi gia công heo thịt, thời hạn vay 60 tháng, ngày đến hạn 11-5-2020. Để bảo đảm khoản tiền vay, ông T, bà C thế chấp phần đất diện tích 3514,7 m², tọa lạc tại xã L, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV393878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 04090 do Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02-4-2015 cho ông Lê Công T. Hợp đồng thế chấp lập số 0138/2015/HĐTC-BDS/0100-4818 ngày 08-5-2015 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11-5-2015, tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Cho đến ngày 11-10-2015, ông T và bà C đóng lãi được số tiền 20.000.000đ thì ngưng không trả tiền lãi và gốc đến nay. Tính đến ngày 24

tháng 7 năm 2017, ông T và bà C còn nợ nguyên đơn số tiền sau: vốn trong hạn là 240.000.000đ; vốn quá hạn là 160.000.000đ; lãi trong hạn 66.725.467đ; phạt chậm trả lãi 14.008.233đ và lãi nợ quá hạn 16.950.500đ. Tổng cộng 497.684.200đ.

Những nội dung trên nguyên đơn trình bày và được bị đơn thừa nhận nên đây là sự thật không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tại biên bản làm việc ngày 21 tháng 8 năm 2017 (bút lục 153 và 154), ông T và bà C đồng ý trả số tiền 497.684.200đ theo phương thức thanh toán tháng 11 năm 2017 trả tiền gốc quá hạn 80.000.000đ và tất cả tiền lãi 161.000.000đ, phần còn lại ông T, bà C tiếp tục trả theo hợp đồng tín dụng.

Tuy nhiên, sau đó ông T và bà C không thực hiện theo đề xuất của mình. Do bị đơn không thực nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên vi phạm thỏa thuận hợp đồng tín dụng và vi phạm Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn trả khoản nợ tính đến ngày 24 tháng 7 năm 2017, gồm vốn trong hạn là 240.000.000đ; vốn quá hạn là 160.000.000đ; lãi trong hạn 66.725.467đ; phạt chậm trả lãi 14.008.233đ và lãi nợ quá hạn 16.950.500đ, tổng cộng 497.684.200đ là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 648 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần K - Chi nhánh Bình Dương Ngân hàng yêu cầu ông Lê Công T và bà Đặng Thị C trả số tiền 497.684.200đ là có cơ sở chấp nhận.

[3] Ngày 29 tháng 11 năm 2017, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất thế chấp là phần đất diện tích 3514,7 m², tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV393878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 04090 do Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02-4-2015 cho ông Lê Công T. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, không thấy phát sinh tài sản, hiện trạng như hợp đồng thế chấp lập số 0138/2015/HĐTC-BDS/0100-4818 ngày 08-5-2015 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11-5-2015, tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Lê Công T và bà Đặng Thị C phải trả cho nguyên đơn số tiền 497.684.200đ, gồm vốn trong hạn là 240.000.000đ; vốn quá hạn là 160.000.000đ; lãi trong hạn 66.725.467đ; phạt chậm trả lãi 14.008.233đ và lãi nợ quá hạn 16.950.500đ.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 ;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với ông Lê Công T và bà Đặng Thị C về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lê Công T và bà Đặng Thị C có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền 497.684.200đ (bốn trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn hai trăm đồng) bao gồm tiền vốn trong hạn 240.000.000đ; vốn quá hạn 160.000.000đ; lãi trong hạn 66.725.467đ; phạt chậm trả lãi 14.008.233đ và lãi nợ quá hạn 16.950.500đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 24 tháng 7 năm 2017, ông Lê Công T và bà Đặng Thị C 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 tín dụng số 0138/2015/HD9TD/0100-4818 ngày 08-5-2015 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.

Trường hợp bên vay không trả được nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần K – Chi nhánh Bình Dương yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp lập số 0138/2015/HĐTC-BDS/0100-4818 ngày 08-5-2015 đã ký kết.

2. Về án phí:

Ông Lê Công T và bà Đặng Thị C phải chịu 23.907.368đ (hai mươi ba triệu chín trăm lẻ bảy nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần K không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền 11.625.000đ (mười một triệu sáu trăm hai mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0002502 ngày 4 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm tại chỗ 2.000.000đ(hai triệu đồng) Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã nộp xong. Ông Lê Công T và bà Đặng Thị C phải nộp 2.000.000đ(hai triệu đồng) để trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

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

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án DS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu: hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thanh Tùng