TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ANH SƠN** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2017/DS-ST
Ngày 20 tháng 01 năm 2017
(V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ANH SƠN

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Khắc Dân

Các hội thẩm: Ông Đặng Quang Tân, ông Nguyễn Tất Thành

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Đặng Duy Phi - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Anh Sơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Anh Sơn: Bà Ngô Thị Loan – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 01 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Anh Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2016/DSST ngày 30 tháng 6 năm 2016 về việc tranh chấp *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2017/QĐST-DS ngày 05/01/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn M** - Sinh năm: 1969

Địa chỉ: Thôn 8, xã H, huyện AS, Nghệ An – Có mặt.

Bị đơn: - Bà **Nguyễn Thị Th** – Sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn 10, xã H, huyện A S, Nghệ An – Có mặt

- Ông **Nguyễn Đình L** – Sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn 10, xã H, huyện AS, Nghệ An – Vắng mặt nhưng uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Th tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi liên quan (về phía nguyên đơn): Bà Trương Thị H – Sinh 1969

Địa chỉ: Thôn 8, xã H, huyện AS, Nghệ An – Có mặt.

Người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (**Eximbank).

Địa chỉ: Lầu 8 toà nhà Vincom Center, số 70 - 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hoàng D - Chức vụ: Chuyên viên cấp 2, Tổ xử lý nợ Eximbank khu vực miền Bắc – Có mặt.

NHẬN THẤY

Trong đơn khởi kiện ngày 19/4/2016 và lời trình bày tại Tòa án, nguyên đơn Nguyễn Văn M và người có quyền lợi liên quan Trương Thị H trình bày: Do có khoản nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp AS đã quá hạn nhưng không có tiền trả, sợ kéo dài thời gian có nguy cơ mất tài sản thế chấp. Do đó, vợ chồng bà Th có ý định bán thửa đất 655 - tờ bản đồ số 8 và ngôi nhà trên đất (đang thế chấp) cho ông M để lấy tiền trả nợ ngân hàng và còn dư ra ít tiền để làm vốn. Sau khi bàn bạc, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp AS nên chưa thể làm thủ tục chuyển nhượng theo pháp luật. Do đó, vào ngày 11/8/2015, các bên lập hợp đồng đặt cọc và ông M đã đặt cọc trước số tiền 555.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền và rút bìa đỏ tại Ngân hàng nông nghiệp AS về nhưng bà Th, ông L không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M nữa mà cầm bìa đỏ xuống thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Exim bank. Nay ông M, bà H yêu cầu ông L, bà Th phải trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 03/01/2017 và lời trình bày tại Tòa án, người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị Thu D là đại diện Ngân hàng Eximbank trình bày: Ngày 01/10/2015, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Đình L vay của Ngân hàng Exim bank, Chi nhánh Vinh thông qua phòng giao dịch Đ số tiền 300.000.000 đồng, có thế chấp thửa đất số 655 - tờ bản đồ số 8 tại thôn 10, xã H cùng với tài sản trên đất. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bà Th chỉ thanh toán được 20.935.259 đồng (gốc và lãi), sau đó vi phạm nghĩa vụ trả gốc và tháng hành tháng theo cam kết. Đến thời điểm hiện tại (ngày 20/01/2017) ông L, bà Th còn nợ Ngân hàng 291.665.000 đồng (gốc) và 27.616.825 đồng (lãi). Nay bà D yêu cầu bà Th, ông L phải trả nợ cho Ngân hàng cả gốc và lãi phát sinh tính đến thời điểm thanh toán và đề nghị Toà án xử lý tài sản đã thế chấp nêu trên.

Tại biên bản ghi lời khai, bản tự khai các ngày 07/7, 26/12/2016 và lời trình bày tại Tòa án, bị đơn Nguyễn Thị Th, Nguyễn Đình L trình bày:

+ Đối với tranh chấp giữa ông M, bà H: Bản chất tranh chấp với ông M, bà H chính là tiền vay. Ngày 11/8/2015, bà Th và ông L vay của ông M 530.000.000 đồng và đã trả 250.000.000 đồng. Nay chỉ còn nợ 280.000.000 đồng tiền gốc, chưa tính lãi.

+ Đối với khoản nợ Ngân hàng: Thống nhất về khoản nợ Ngân hàng Exim Bank, và cho rằng sẽ tìm cách thanh toán nợ cho Ngân hàng trong thời gian sớm nhất, nhưng không nói rõ phương án và kế hoạch trả nợ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

XÉT THẤY:

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

Để trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp – Chi nhánh huyện AS nên ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M và bà Trương Thị H thửa đất số 655 - tờ bản đồ số 8 tại thôn 10, xã HS, huyện AS, Nghệ An cùng ngôi nhà toạ trên đất với giá 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp AS nên chưa thể làm thủ tục chuyển nhượng theo pháp luật. Do đó, vào ngày 11/8/2015, các bên lập hợp đồng đặt cọc và ông M đã đặt cọc trước số tiền 555.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền và rút bìa đỏ tại Ngân hàng nông nghiệp A S về nhưng bà Th, ông L không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M nữa mà cầm bìa đỏ xuống thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Exim bank – Chi nhánh Vinh, thông qua Phòng giao dịch Đ .

Tại Toà, ông M và bà H yêu cầu ông L, bà Th phải trả lại số tiền đã đặt cọc 555.000.000 đồng và phải chịu khoản tiền phạt cọc tương ứng với số tiền đã đặt cọc. Tổng cộng 1.110.000.000 đồng.

Tại Toà, ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị Th nại: Bản chất tranh chấp với ông M, bà H chính là tiền vay, ông L và bà Th không có ý định bán nhà và đất. Ngày 11/8/2015, bà Th và ông L vay của ông M 530.000.000 đồng nhưng giấy nhận tiền ghi 555.000.000 đồng là bao gồm cả khoản tiền lãi phải trả. Việc các bên lập Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất có công chứng chỉ nhằm xác thực khoản tiền vay. Sau khi vay được tiền tại Ngân hàng Eximbank đã trả 250.000.000 đồng. Nay chỉ còn nợ 280.000.000 đồng tiền gốc, chưa tính lãi.

Xét: Lời nại của bị đơn cho rằng giao dịch với ông M là "vay tài sản" và đã trả nợ được 250.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận bởi lẽ: Hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/8/2015 tại Văn phòng Công chứng T Nghệ thể hiện rõ việc các bên đặt cọc mua bán nhà đất. Và ngày 12/8/2015, ông M đã giao đủ số tiền đặt cọc cho ông L, bà Th thể hiện tại tài liệu có tiêu đề "Giấy giao tiền mặt đặt cọc tiền mua đất và tài sản nhà ở".

Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự: *"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải cung cấp chứng cứ để chứng minh"*. Tại Toà, bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời nại của mình là có căn cứ và hợp pháp nên Toà án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết. Như vậy: ông L, bà Th phải trả lại cho ông M và bà H số tiền đã đặt cọc 555.000.000 đồng và phải chịu khoản tiền phạt cọc tương ứng với số tiền đã đặt cọc theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Eximbank: Ngày 01/10/2015, Eximbank Vinh ký Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201501431 cho ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th vay số tiền 300.000.000 đồng. Eximbank đã giải ngân và ông L, bà Th đã nhận nợ theo Khế ước số 1602-LDS-201501881 ngày

01/10/2015 với số tiền vay là 300.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng. Với lãi suất cho vay: 10%/năm cố định trong năm đầu tiên. Sau đó, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm + 3,5%/năm; lãi quá hạn 150% lãi suất cho vay từng thời kỳ. Với cam kết trả nợ như sau:

Trả nợ gốc: Trả thành 180 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, 179 kỳ đầu thanh toán mỗi kỳ 1.667.000 đồng. Số tiền gốc còn lại thanh toán vào kỳ cuối cùng.

Trả lãi: Trả lãi hàng tháng.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 90 m2 (thuộc thửa số 655, tờ bản đồ số 8) và tài sản gắn liền với đất tại thôn 10, xã H , huyện AS, tỉnh Nghệ An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 683737, số vào sổ cấp GCN: 2319/QĐ-UBND/CH00106 do UBND huyện AS cấp ngày 16/8/2012 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th. Hợp đồng thế chấp số 86/EIB.DL-BĐTS/15 ngày 01/10/2015, được công chứng tại Phòng Công chứng số II tỉnh Nghệ An. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện AS ngày 01/10/2015.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng vay tài sản với Ngân hàng Eximbank, ông L và bà Th chỉ thanh toán gốc và lãi đến ngày 29/02/2016 *(gốc: 8.335.000đ, lãi 12.600.259đ)*, sau đó không tiếp tục trả gốc và lãi theo cam kết.

Tại phiên toà, đại diện Ngân hàng Eximbank yêu cầu ông L, bà Th phải trả số nợ gồm: Nợ gốc: 291.665.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 27.234.338 đồng, nợ lãi quá hạn: 382.478 đồng. Tổng cộng cả gốc là lãi là 319.281.825 đồng . Và đề nghị Toà án xử lý tài sản thế chấp.

Đối với tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 90 m2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 655, tờ bản đồ số 8 tại thôn 10, xã Hoa Sơn, huyện AS, Nghệ An. Những tài sản này mang tên ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th; được ông L bà bà Th thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, việc thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật (phản ánh tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 86/EIB.DL-BĐTS/15 ngày 01/10/2015). Do đó, việc thế chấp là hợp pháp.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông L, bà Th với Ngân hàng Eximbank được ký kết theo đúng quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do ông L và bà Th không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo cam kết với ngân hàng nên ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 323, 299 Bộ luật dân sự, cần được chấp nhận.

Ngoài các yêu cầu trên, phía ngân hàng không yêu cầu gì thêm nên Toà không xem xét.

Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện AS hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 143 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án.

-Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M

Buộc ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Trương Thị H số tiền đã đặt cọc là 555.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 555.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th phải trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Trương Thị H là 1.110.000.000 đồng (một tỷ một trăm mười triệu đồng).

-Áp dụng Điều 117, 317, 319, 323, 299, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006

Tuyên xử: Chấp nhận yêu độc lập của Ngân hàng Eximbank.

Buộc ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Eximbank thông qua Chi nhánh Eximbank Vinh số tiền nợ là 319.281.825 đồng (trong đó: Nợ gốc là 291.665.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 20/01/2017 là 27.616.825 đồng).

Ngoài ra, ông L và bà Th còn tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ sau ngày tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp ông L, bà Th không trả được nợ hoặc trả không đủ số nợ nêu trên, Ngân hàng Eximbank có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện AS xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, Đó là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 683737, số vào sổ cấp GCN: 2319/QĐ-UBND/CH00106 do UBND huyện AS cấp ngày 16/8/2012 mang tên ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th; đất có số thửa 655, tờ bản đồ số 8 tại thôn 10, xã H , huyện AS, Nghệ An.

Án phí: Ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th phải chịu 45.300.000 đồng án phí về khoản phải trả lại tiền đặt cọc và 15.964.000 đồng án phí về khoản phải trả nợ cho Ngân hàng Eximbank.

-Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.937.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp *(đã nộp tại Chi cục Thi hành án huyện A S vào ngày 23/6/2016 theo BL số 0005998).*

-Hoàn trả cho Ngân hàng Eximbank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.799.300 đồng tạm ứng án phí đã nộp *(đã nộp tại Chi cục Thi hành án huyện AS vào ngày 12/12/2016 theo BL số 0001988).*

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, nếu bên được thi hành án có đơn yêu cầu mà bên phải thi hành không chịu thi hành thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

"Trường hợp bản án, qyuết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thoả 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 kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Nghệ An*
- *VKS Anh sơn*
- *THA Anh sơn*
- *Các đương sự*
- *Lưu HS, VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Khắc Dân