TOÀ ÁN ND HUYỆN NGA SƠN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/DS- ST
Ngày: 10- 01- 2019
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: 1.Bà Dương Thị Thắm

2. Ông Nguyễn Văn Hạnh

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Thanh Tùng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn *tham gia phiên tòa:*

Bà Trịnh Thị Hiền - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Nga Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2018/TLST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2018 /QĐXXST ngày 19 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 2, đường Láng Hạ, quận Ba Đình, TP.Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chức vụ: Chủ tịch HĐTV.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân A - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Nga Sơn Bắc Thanh Hóa.

(Văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC, ngày 19/6/2014)

- Người được ủy quyền lại: Ông Lê Thanh Đ - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Nga Sơn Bắc Thanh Hóa.

(Giấy ủy quyền số 232/NHNo-NS, ngày 09/8/2018) đã được thay thế bằng Ông Mai Văn L - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Nga Sơn Bắc Thanh Hóa, *theo văn bản ủy quyền số 436/NHNo-NS, ngày 03/12/2018* (Lý do ông Đức được điều động, chuyển công tác).

Địa chỉ: Thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

* Bị đơn: Bà Mai Thị T - Sinh năm 1972

Địa chỉ: Xóm Nội 1, xã Nga G, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Mai Văn S - Sinh năm 1970

Địa chỉ: Xóm Nội 1, xã Nga G, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2/ Anh Mai Văn L - Sinh năm 1993

Địa chỉ: Xóm Nội 1, xã Nga G, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Hiện tại đang bị tạm giam tại Trại giam số 01- Công an TP. Hà Nội.

Phiên tòa có mặt: ông L, bà T; vắng mặt: ông S, anh L (có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/8/2018, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Trên cơ sở hồ sơ đề nghị vay vốn của hộ bà Mai Thị T. Ngân hàng đã tiến hành thẩm định về mục đích vay vốn, phương án vay vốn, tài sản thế chấp của bà T. Ngày 29/9/2016, Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng số 00/1016/2016/TD duyệt cho bà T vay số tiền 250.000.000đ với mục đích tu sửa chuồng trại, cải tạo và sản xuất chăn nuôi. Thời hạn vay 48 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 28/9/2020; kỳ hạn trả nợ chia thành 08 kỳ, cụ thể: kỳ 1 vào ngày 28/3/2017, trả 10 triệu đồng; kỳ 2 vào ngày 28/9/2017, trả 10 triệu đồng; kỳ 3 vào ngày 28/3/2018, trả 15 triệu đồng; kỳ 4 vào ngày 28/9/2018, trả 20 triệu đồng; kỳ 5 vào ngày 28/3/2019, trả 25 triệu đồng; kỳ 6 vào ngày 27/9/2019, trả 45 triệu đồng; kỳ 7 vào ngày 27/3/2020, trả 55 triệu đồng và kỳ 8 vào ngày 28/9/2020, trả 70 triệu đồng. Về lãi suất cho vay là 11,0%/ năm, thực hiện cơ chế lãi suất thả nổi (có điều chỉnh); lãi suất quá hạn ấn định bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn. Phương thức trả lãi: 03 tháng/1 lần vào ngày 28.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 758923, được UBND huyện Nga Sơn cấp ngày 06/01/2015 mang tên anh Mai Văn L, tại thửa đất số 795; tờ bản đồ số 6; diện tích 485m^2, tại xã Nga G, huyện Nga Sơn và tài sản gắn liền với đất (nhà ở và công trình phụ).

Quá trình thực hiện trả nợ, bà T đã vi phạm cam kết về trả nợ gốc, lãi đến hạn. Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận.

Tổng tiền tạm tính đến ngày 07/8/2018, bà T còn nợ tiền gốc là 237.500.000đ; lãi trong hạn: 21.437.778đ; lãi quá hạn: 2.047.604đ. Tổng cộng là 260.985.382đ. Ngày 14/9/2018 bà T đã trả tiếp số nợ gốc là 10.000.000đ.

Số tiền gốc còn nợ là 227.500.000đ; lãi suất tính đến ngày 10/01/2019 còn nợ là 35.119.410đ.

Về tài sản thế chấp: Bà Mai Thị T không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV758923, được UBND huyện Nga Sơn cấp ngày 06/01/2015 mang tên anh Mai Văn L, tại thửa đất số 795; tờ bản đồ số 6; diện tích 485m^2, địa chỉ: xã Nga G, huyện Nga Sơn và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thu hồi vốn vay.

* Tại bản tự khai ngày 20/9/2018, biên bản lấy lời khai và đơn đề nghị bị đơn bà Mai Thị T trình bày: Bà thống nhất về số tiền vay, mục đích vay, tài sản thế chấp tại Ngân hàng, cũng như việc không thực hiện trả nợ đúng thỏa thuận như Ngân hàng đang đề nghị. Bà đồng ý sẽ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi trên, nhưng bà xin Ngân hàng cho gia đình thời gian để thu xếp thực hiện trả nợ.

Về tài sản thế chấp tại Ngân hàng: Về nguồn gốc đất là của ông bà để lại, còn tài sản trên đất là do công sức vợ chồng bà tạo dựng nên. Năm 2015, bà và ông S đã chuyển nhượng lại cho anh Mai Văn L (con trai) được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, gia đình cần vốn đầu tư chăn nuôi nên ông S và anh L đã ủy quyền để bà thực hiện vay vốn tại Ngân hàng. Do điều kiện kinh tế gặp khó khăn, nên gia đình đã không trả được gốc và lãi. Nếu gia đình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán được tiền gốc và lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản là đất và tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp theo quy định.

* Tại biên bản lấy lời khai, ngày 13/11/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn L trình bày: Anh được bố mẹ là ông S, bà T chuyển nhượng tài sản là thửa đất số 795; tại tờ bản đồ số 6; diện tích 485m^2. Trên đất có các tài sản là nhà 01 tầng xây kiên cố, công trình phụ (là những tài sản đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng). Khi vay anh và ông S đều làm giấy ủy quyền để bà T tham gia giao dịch tại Ngân hàng để vay số tiền 250.000.000đ. Do làm ăn thua lỗ nên gia đình mất khả năng thanh toán các khoản gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngoài ra trên đất còn 01 nhà 3 gian, lợp ngói do ông bà nội của anh xây dựng đã cũ, 01 cây nhãn. Anh đề nghị Ngân hàng cho gia đình thêm 01 năm để có điều kiện trả nợ. Trường hợp gia đình anh không trả được nợ, anh đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định để đảm bảo thu hồi nợ. Hiện tại anh đang bị tạm giam nên không thể tham gia làm việc tại Tòa án được, anh đề nghị không tham gia phiên hòa giải và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đối với ông Mai Văn S, quá trình làm việc Tòa án đã tống đạt các văn bản nhưng ông cố tình không nhận và còn cản trở, gây khó khăn cho quá trình lấy lời khai đối với ông. Tòa án đã thực hiện niêm yết các văn bản tố tụng tại UBND xã nơi ông cư trú theo quy định.

Do các bên không thống nhất về thời gian trả nợ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự theo quy định. Tại thời điểm tống đạt, bị đơn ông Mai Văn S không nhận văn bản, bà Mai Thị T nhận và có trách nhiệm thông báo lại cho ông S.

Tại phiên tòa, ông S, anh L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Quan điểm của Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bà Mai Thị T thực hiện trả nợ tiền gốc 227.500.000đ; tiền lãi tính đến ngày 10/01/2019 là 35.119.410đ. Đối với bị đơn bà T vẫn giữ nguyên ý kiến đề nghị Ngân hàng cho thời gian để có điều kiện thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn.

Theo "Điều 6 về các thỏa thuận khác của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất" nêu: tất cả các tài sản gắn liền trên đất đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu của bên B (bên thế chấp) gắn liền với quyền sử dụng đất nêu tại điều 1 hợp đồng thế chấp này đều thuộc tài sản thế chấp và bên A (bên nhận thế chấp) được toàn quyền xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. Vì vậy, vụ án này sẽ được áp dụng nguồn án lệ số 11/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp để giải quyết vụ án.

* Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng của Ngân hàng đối với bị đơn: Theo hợp đồng tín dụng số 00/1016/2016/TD, ngày 29/9/2016 Ngân hàng đã giải ngân cho bà Mai Thị T vay số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng bà T thanh toán được 22.500.000đ tiền gốc. Do bà T đã vi phạm về thời hạn thanh toán, đã được Ngân hàng ra Thông báo nợ quá hạn và lập biên bản về giải quyết nợ quá hạn nhiều lần. Nhưng bà T không có động thái trả nợ. Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu chấm dứt việc cho vay theo hợp đồng tín dụng trên và thu hồi nợ trước hạn đối với bà Mai Thị T, cụ thể: tiền gốc là 227.500.000đ và tiền lãi tính đến ngày 10/01/2019 là 35.119.410đ. Hội đồng xét xử xét thấy bà T không thực hiện đúng cam kết, vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến kỳ hạn theo Hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu bà T trả nợ trước kỳ hạn là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu của bị đơn: Theo ý kiến bà T, bà thừa nhận số tiền vay tại Ngân hàng cũng như số tiền đã thanh toán được cho Ngân hàng. Về số nợ tiền gốc và tiền lãi như Ngân hàng yêu cầu bà hoàn toàn nhất trí, nhưng xin Ngân hàng cho bà thêm thời gian để thu xếp tiền trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, HĐXX xét thấy đề nghị

của bà là không phù hợp với phương thức trả nợ cho Ngân hàng như hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[3] Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Đối với ông Mai Văn S, ông cho rằng không liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng. Ông cố tình gây khó khăn trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có ý kiến của ông trong hồ sơ vụ án.

- Đối với anh Mai Văn L, anh đồng ý nếu gia đình không thanh toán được tiền gốc, lãi thì Ngân hàng xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ vay.

[4]. Xét tài sản thế chấp vay vốn tại Ngân hàng: Theo hồ sơ thẩm định của Ngân hàng xác định, tài sản thế chấp vay vốn của bà T là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 758923, được UBND huyện Nga Sơn cấp ngày 06/01/2015 mang tên anh Mai Văn L, tại thửa đất số 795; tờ bản đồ số 6; diện tích 485m^2, địa chỉ: xã Nga G, huyện Nga Sơn và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 01 tầng có diện tích 72m^2, kết cấu xây tường gạch, khung bê tông, mái lợp ngói và công trình phụ có diện tích 20m^2, tổng giá trị là 348.000.000đ.

Ngày 05/12/2018, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: về diện tích đất và tài sản gắn liền với đất (là nhà + công trình phụ) như hợp đồng thế chấp. Ngoài ra, trên đất còn có 01 căn nhà cấp 4, 03 gian xây dựng năm 1977, đã cũ và xuống cấp. Đây là nhà do bố mẹ chồng bà xây dựng. Năm 2015, gia đình đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản là đất và nhà 01 tầng kiên cố cho anh L theo quy định. Do nhà 3 gian không còn giá trị nên không đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, khi vay vốn anh L đồng ý ủy quyền cho bà T thế chấp vay vốn tại Ngân hàng gồm đất và tài sản gắn liền trên đất (chỉ có 01 nhà tầng kiên cố, công trình phụ) thuộc sở hữu của anh mà không thế chấp tài sản là 01 nhà 3 gian.

Xét hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 318 của Bộ luật dân sự, phù hợp với các điều khoản về thỏa thuận khác trong hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00/0344/2015 ngày 25/8/2015 có hiệu lực pháp luật, kể từ thời điểm các bên thực hiện giao kết.

[5] Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà T không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 485m2, tại thửa đất số 795; tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã Nga G, huyện Nga Sơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BV 758923, được UBND huyện Nga Sơn cấp ngày 06/01/2015 mang tên Mai Văn L và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ là hoàn toàn phù hợp quy định.

[6] Về án phí: Bà Mai Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Số tiền tạm ứng án phí 6.524.000đ Ngân hàng Nông nghiệp PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Nga Sơn Bắc Thanh Hóa đã nộp được hoàn trả theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 466; Điều 468 và Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc bà Mai Thị T phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 227.500.000đ; tiền lãi là 35.119.410đ. Tổng cộng 262.619.410đ (Hai trăm sáu hai triệu sáu trăm mười chín nghìn bốn trăm mười đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà T 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 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 bà T 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.

2/ Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà T không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 485m2, tại thửa đất số 795; tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã Nga G, huyện Nga Sơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BV 758923, được UBND huyện Nga Sơn cấp ngày 06/01/2015 mang tên Mai Văn L và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ theo quy định.

3/ Về án phí: Bà Mai Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.131.000đ (*Mười ba triệu một trăm ba mốt nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Nga Sơn Bắc Thanh Hóa số tiền 6.524.000đ (*Sáu triệu năm trăm hai bốn nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0004870 ngày 21/8/2018 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt ông L, bà T; vắng mặt ông S, anh L. Ngân hàng Nông nghiệp PTNT Việt Nam, bà T có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông S, anh L vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp 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, 7a 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:
- VKSND huyện Nga Sơn;
- Các đương sự;
- Phòng GĐ- KT Tòa án tỉnh;
- Chi cục THADS huyện Nga Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Huệ