TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DIÊN KHÁNH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03 /2020/DSST
Ngày 12/6/2020

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DIÊN KHÁNH - TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cát Hoàng Trân
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Lê Quốc Tân
Bà Trần Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh tham gia phiên tòa: Ông Hồ Hữu Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2019/TLST-DS ngày 09/12/2019 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXX-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần K
Địa chỉ: 40-42-44 đường P, phường V, TP. R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (theo ủy quyền): Ông Trần Thanh N – Giám đốc phòng giao dịch huyện D, tỉnh Khánh Hòa (Văn bản ủy quyền số 2343/UQ-NHKL ngày 18/10/2019); Có mặt.

Bị đơn: Bà Võ Thị L – Sinh năm: 1979.
Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đăng Văn P thuộc văn phòng luật sư Đặng Văn P – Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai tại hồ sơ và trong quá trình xét xử đại diện nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K ông Trần Thanh N trình bày: Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên L – Phòng giao dịch D, chi nhánh Khánh Hòa (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với bà Võ Thị L có ký kết hợp đồng tín dụng số TD0935/HĐTD ngày 19/01/2011, vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn là ngày 19/01/2012, lãi suất vay trong hạn 1.8%/tháng lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,55%/tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ

quá hạn, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức thanh toán vốn trả cuối kỳ, lãi trả hàng tháng.

Khi vay bà L có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã D, huyện D, thửa đất số 597 tờ bản đồ số 3 chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285113, số vào sổ cấp GCN số CH00182 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2010 cho bà Võ Thị L thể hiện tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TC0868/HĐTC ngày 19/01/2011 đã được chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà L chỉ trả được 05 tháng tiền lãi và sau đó đã không thực hiện trả nợ gốc và lãi tiếp theo cho Ngân hàng đúng cam kết thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó Ngân hàng đã chuyển toàn bộ nợ gốc sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 07/5/2020 bà L còn nợ Ngân hàng số tiền 692.704.600 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 150.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 21.400.000 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc: 454.500.000 đồng

Lãi phạt: 66.804.000 đồng.

Và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/5/2020 cho đến khi bà L trả hết nợ. Nếu bà L không thanh toán cho Ngân hàng tổng số nợ nêu trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi phạt với số tiền 66.804.000 đồng và yêu cầu bị đơn trả khoản nợ vay tính đến ngày 12/6/2020 là 631.300.000 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 150.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 21.400.000 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc: 459.900.000 đồng

Và khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 13/6/2020 cho đến khi bà L thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

- Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285113, số vào sổ cấp CH00182 ngày 10/12/2010 do UBND huyện D cấp cho bà Võ Thị L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TC0868/HĐTC ngày 19/01/2011 đã được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Võ Thị L trình bày: Bà thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP K – chi nhánh D như lời trình bày của đại diện Ngân hàng K. Khi vay, bà có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285113, số vào sổ cấp GCN số CH00182 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2010 cho bà Võ Thị L theo hợp đồng thế chấp số TC0868 ngày 19/01/2011. Nay Ngân hàng K yêu cầu thanh toán số tiền gốc và lãi như trên thì bà không đồng ý. Bà chỉ vay số tiền gốc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay là 12 tháng, do làm ăn gặp nhiều khó khăn, vỡ nợ, làm ăn xa nên bà chỉ trả được 05 tháng tiền lãi cho Ngân hàng và do Ngân hàng không thông báo tiền lãi về nhà nên bà không biết còn nợ Ngân hàng bao nhiêu. Nay bà chỉ đồng ý trả tiền nợ gốc 150.000.000 đồng và 07 tháng tiền lãi còn lại và xin Ngân hàng giảm một nữa tiền lãi của 07 tháng trên.

Tại phiên tòa: Bà Lđồng ý trả nợ gốc 150.000.000 đồng và 07 tháng liền lãi tiếp theo do bà đã trả 05 tháng tiền lãi trước đó. Ngoài ra bà không chịu các khoản nào thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông đề nghị Ngân hàng xem xét lại khoản nợ cho bà L để bà L có điều kiện thu xếp trả được nợ được cho Ngân hàng.

Tại phiên Tòa, ông nghĩ có vay thì có trả đó là nguyên tắc nhưng bà L trả nợ chậm cho Ngân hàng cũng một phần do lỗi từ phía Ngân hàng K không thông báo nợ về nhà, bà L cũng có lỗi không liên hệ để trả nợ. Ông không thể quyết định số tiền trả nợ mà phải do bà L tự mình trình bày. Qua nhiều lần Ngân hàng có thiện chí đã giảm số tiền nợ cho bà L đến 300.000.000 đồng, ông mong bà L quyết đoán hơn trong vấn đề trả nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 8 Nghị quyết 01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005. Buộc bà Lcó nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K các khoản tiền nợ gốc 150.000.000 đồng, số tiền lãi trên nợ gốc và tiền lãi trên nợ quá hạn. Bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị L thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số TD0935/HĐTD ngày 19/01/2011. Vì vậy, đây là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại: Thôn 3 – xã D - huyện D – tỉnh Khánh Hòa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh – tỉnh Khánh Hòa theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án giữa Ngân hàng TMCP K và bà Võ Thị L đã ký kết các hợp đồng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số TD0935/HĐTD ngày 19/01/2011, vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn là ngày 19/01/2012, lãi suất vay trong hạn 1.8%/tháng lãi xuất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng lãi xuất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,55%/tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức thanh toán vốn trả cuối kỳ, lãi trả hàng tháng.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TC0868/HĐTC ngày 19/01/2011 đã được chứng thực tại phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã D, huyện D, diện tích 294m^2, tờ bản đồ số 3, thửa đất số 597 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285113, số vào sổ cấp GCN số CH00182 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2010 cấp cho bà Võ Thị L.

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được hai bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức không trái với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn là ngày 19/01/2012. Nhưng bị đơn đã vi phạm cam kết trả nợ nêu trên do vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán khoản nợ gốc 150.000.000 đồng là phù hợp Điều 474 Bộ luật dân sự 2005.

Đối với yêu cầu trả lãi: Các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là lãi suất vay trong hạn 1.8%/tháng lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,55%/tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Bà L đã trả 05 tiền lãi cho Ngân hàng sau khi ký kết hợp đồng. Nên tính đến ngày 12/6/2020, bà L còn nợ Ngân hàng số tiền lãi là:

Nợ lãi trong hạn: 21.400.000 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc: 459.900.000 đồng

Và tiền lãi phát sinh từ ngày 13/6/2020 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Xét yêu cầu trả nợ lãi của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cũng như quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn không yêu cầu đối với tiền lãi phạt nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về xử lý tài sản đảm bảo: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TC0868/HĐTC ngày 19/01/2011 đã được chứng thực tại phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện DKhánh, thì do bị đơn vi phạm hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Võ Thị L tọa lạc tại xã D, huyện D, diện tích 294m^2 tờ bản đồ số 3, thửa đất số 597 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285113, số vào sổ cấp GCN số CH00182 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2010 cho bà Võ Thị L để thu hồi toàn bộ số nợ là phù hợp với Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên qua xem xét thẩm định tài sản thế chấp thể hiện trên đất có là 01 nhà cấp 4, móng đá, nền gạch men, tường xây gạch, hiện trạng không mái, không cửa, không điện nước, diện tích khoảng 80m^2; 02 phòng xây dựng móng đá, nền gạch men, tường xây gạch, hiện không mái, không cửa, không điện nước, diện tích khoảng 50m^2; Sân láng xi măng, diện tích khoảng 150m^2; tường rào móng đá xây gạch cao khoảng 1m dài 15m. Xét thấy, toàn bộ công trình có trên đất là tài sản thuộc sở hữu của bà Võ Thị L và vẫn nằm trong diện tích đất đã thế chấp cho Ngân hàng nên được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất đã thế chấp là phù hợp với Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Đối với các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản mà hiện nay Ngân hàng đang tạm giữ của bị đơn gồm: 01 (Một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285113, số vào sổ cấp GCN số CH00182 do UBND huyện Diên Khánh cấp ngày 10/12/2010 cho bà Võ Thị L thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn trong trường hợp bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ mà không phải xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với khoản 1 Điều 350 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã tạm ứng và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP K.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 350, Điều 355, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005;
- Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;
- Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Điều 91, 93, 94 Luật các tổ chức tín dụng;
- Điều 147, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

Buộc bà Võ Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền vay còn nợ tính đến ngày 12/6/2020 là 631.300.000 đồng (Sáu trăm ba mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng) (Trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 21.400.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 459.900.000 đồng) và tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày 13/6/2020 theo Hợp đồng tín dụng số TD0935/HĐTD ngày 19/01/2011 giữa Ngân hàng TMCP K và bà Võ Thị L.

2. Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 294m^2, thuộc thửa 597, tờ bản đồ số 3 tại xã D - huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSH nhà ở số BA 285113, số vào sổ cấp GCN số CH00182 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2010 cho bà Võ Thị L và tài sản trên đất gồm 01 (Một) nhà cấp 4, móng đá, nền gạch men, tường xây gạch, hiện trạng không mái, không cửa, không điện nước, diện tích khoảng 80m^2; 02 phòng xây dựng móng đá, nền gạch men, tường xây gạch, hiện không mái không cửa, không điện nước, diện tích khoảng 50m^2; Sân láng xi măng, diện tích khoảng 150m^2; tường rào móng đá xây gạch cao khoảng 1m dài 15m.

3. Ngân hàng TMCP K trả lại cho bà Võ Thị L bản chính giấy tờ về tài sản thế chấp gồm: 01 (Một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285113, số vào sổ cấp GCN số CH00182 do UBND huyện D cấp ngày 10/12/2010 cho bà Võ Thị L trong trường hợp số nợ nêu tại Mục 1 được thanh toán hết mà không bị xử lý tài sản thế chấp.

4. Về án phí: Bà Võ Thị L phải chịu 29.252.000 đồng (Hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí 15.151.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm năm mươi mốt nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0007276 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D – tỉnh Khánh Hòa.

<u>Quy định</u>: 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, 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.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Diên Khánh;
- Chi cục THADS huyện Diên Khánh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán

(đã ký)

Nguyễn Cát Hoàng Trân