

Bản án số: 02/2019/DS -ST
Ngày: 13/5/2019
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC - TỈNH HẢI DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lan.

2. Bà Bùi Thị Thúy.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Là Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2018/TLST-DS ngày 25/12/2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2019/QĐST-DS ngày 26/4/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Quỹ tín dụng nhân dân LX.

Địa chỉ: Thôn C, xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn K – Chủ tịch hội đồng quản trị Quỹ tín dụng nhân dân LX (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1947 và bà Đoàn Thị S, sinh năm 1954; Đều ở địa chỉ: Thôn KP, xã YK, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Vũ Xuân N; sinh năm 1936; địa chỉ: Thôn HB, xã YK, huyện GL, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Ông Đoàn Văn T; sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn KP, xã YK, huyện GL, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2018, bản tự khai ngày 03/01/2019

trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân LX ông Trần Tuấn K trình bày: Quỹ tín dụng nhân dân (viết tắt là QTDND) LX, địa chỉ: Thôn C, xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương có mở Phòng giao dịch tại xã YK, huyện GL, tỉnh Hải Dương. Theo quy định đối tượng được vay vốn tại QTDND LX là thành viên của Quỹ tín dụng và là công dân nằm trên địa bàn được giao. Ông Vũ Xuân H là công dân xã YK đồng thời là thành viên của QTDND LX – Phòng giao dịch YK từ ngày 17/10/2013 số thẻ thành viên 1402 nên thuộc đối tượng được vay vốn. Ngày 20/10/2015 vợ chồng ông Vũ Xuân H và bà Đoàn Thị S có nhu cầu vay vốn và xuất trình giấy đề nghị vay vốn, phương án sản xuất kinh doanh để thực hiện dự án chăn nuôi, thả cá thịt. Sau khi QTDND LX tiến hành xem xét thẩm định dự án kinh doanh và tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay, QTDND LX đã đồng ý cho vợ chồng ông H, bà S vay số tiền 300.000.000đồng và lập Hợp đồng tín dụng (viết tắt là HĐTD) số 130/HĐTD ngày 20/10/2015, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0,9%/ tháng, trả lãi theo quý (03 tháng trả lãi một lần) hạn trả gốc cuối cùng ngày 17/10/2016. Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản tiền vay trên ông H, bà S đã thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình theo Hợp đồng thế chấp (viết tắt là HĐTC) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 64/HĐTC ngày 17/10/2013, tài sản thế chấp thửa đất số 101, tờ bản đồ số 5 diện tích 210,0m² trong đó diện tích đất ở là 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm là 57m², đất nuôi trồng thủy sản 53m², thời hạn sử dụng 15/10/2013, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG905178 do UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương cấp ngày 08/11/2012 mang tên ông Vũ Xuân H, bà Đoàn Thị S. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở xây kiên cố diện tích 60m², giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được định giá là 450.000.000đồng, giá trị định giá này làm cơ sở xác định hạn mức cho vay tối đa, không có giá trị khi phát mại tài sản. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản liền trên đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng GT; địa chỉ: Khu X, thị trấn GL, huyện GL, tỉnh Hải Dương ngày 17/10/2013, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng tại nguyên và môi trường huyện Gia Lộc ngày 17/10/2013. Sở dĩ HĐTD ký ngày 20/10/2015 nhưng HĐTC quyền sử dụng đất ký năm 2013 là do trong khoảng thời gian từ năm 2013 đến năm 2015 giữa QTDND LX và vợ chồng ông H, bà S liên tục diễn ra các HĐTD vay vốn và ông H, bà S đã thực hiện tốt nghĩa vụ thanh toán đối với các HĐTD trước đó nên không phải xử lý tài sản thế chấp. Do đó HĐTC số 64 ngày 17/10/2013 vẫn còn nguyên giá trị đối với HĐTD số 130/HĐTD ngày 20/10/2015. Mặt khác tại khoản 2 Điều 1HĐTC quy định về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm có ghi bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp được mô tả tại Điều 2 Hợp đồng này để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong trong thời hạn 3 năm kể từ ngày HĐTC có hiệu lực. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 130/HĐTD ngày 20/10/2015, QTDND LX đã giải ngân số tiền 300.000.000 đồng ông H, bà S vay thể hiện tại phiếu chi ngày 20/10/2015 và Giấy nhận nợ ngày 20/10/2015

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi cho ông H, bà S vay vốn, QTDND LX thường xuyên kiểm tra sử dụng vốn vay của bên vay, những tháng đầu ông H, bà S thực hiện sử dụng nguồn vốn đúng mục đích. Tuy nhiên sau 3 tháng đến kỳ trả lãi thì vợ chồng ông H, bà S không trả lãi theo thỏa thuận trong HĐTD, QTDND LX đã đôn đốc nhắc nhở vợ chồng ông H thanh toán trả lãi nhưng vợ chồng ông H không thực hiện. Vào thời gian ngày 10/3/2016 sau gần 5 tháng kể từ thời điểm vay, vợ chồng ông H, bà S vẫn không thực hiện thanh toán trả lãi nên QTDND LX tiến hành kiểm tra vốn vay thì thấy vợ chồng ông H, bà S không có khả năng trả gốc, lãi như cam kết trong HĐTD nên đã tiến hành lập biên bản kiểm tra sử dụng vốn vay, đến ngày 15/10/2016, QTDND LX phát hiện thấy vợ chồng ông H không có nhà, cả gia đình đã bỏ đi khỏi địa phương không cho ai biết địa chỉ. Do ông H, bà S đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 130/HĐTD ngày 20/10/2015 nên Quỹ tín dụng nhân dân LX khởi kiện ra Tòa án:

1. Yêu cầu vợ chồng ông Vũ Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị S thanh toán trả Quỹ tín dụng nhân dân LX số tiền nợ gốc 300.000.000đồng, tiền lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn. Ngày 16/01/2019 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Quỹ tín dụng nhân dân LX thay đổi tư cách tham gia tố tụng xác định bà Đoàn Thị S là bị đơn và rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu vợ chồng ông H, bà S trả lãi suất quá hạn. Cụ thể QTDND LX yêu cầu vợ chồng ông H, bà S có nghĩa vụ thanh toán trả số tiền nợ gốc 300.000.000đồng, tiền lãi suất trong hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 115.042.192 đồng và phải trả lãi suất phát sinh tiếp theo cho đến khi ông H, bà S trả nợ xong

2. Nếu ông H và bà S không thanh toán trả nợ, Quỹ tín dụng nhân dân LX yêu cầu xử lý tài sản ông H, bà S thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 64/2013/ HĐTC ngày 17/10/2013.

Bị đơn ông Vũ Xuân H và bà Đoàn Thị S đã được Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt. Tòa án đã về địa phương, gia đình ông H để xác minh thì được địa phương và thân nhân của ông H và bà S là ông Vũ Xuân N và ông Đoàn Văn T cung cấp vợ chồng ông H, bà S đã bỏ nhà đi từ năm 2016 đến nay, địa phương cũng như thân nhân của ông H, bà S đều không biết hiện nay vợ chồng ông H ở đâu, làm gì. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã thực hiện việc niêm yết các văn bản tố tụng cho ông H, bà S đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật. Căn cứ địa chỉ của bị đơn do nguyên đơn cung cấp được ghi trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản tại thời điểm ông H, bà S giao kết với QTDND LX để vay vốn, nên mặc dù ông H, bà S bỏ đi làm ăn xa nhưng không thông báo địa chỉ cho nguyên đơn cũng như thân nhân của mình biết nên khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án phía bị đơn không có bản tự khai, không có quan điểm gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 19/3/2019 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản ông H,

bà S thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 64/2013/ HĐTC ngày 17/10/2013 thì thấy diện tích đất thế chấp tăng 4,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan điểm của UBND xã YK, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Gia Lộc, xác định có sự thay đổi trên là do sai số trong quá trình đo đạc, gia đình ông H, bà S không lấn chiếm đất của hộ liền kề cũng như của tập thể. Xác định diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc có quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, HĐXX và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết: căn cứ vào các điều 30; 147; 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2005, Các Điều 116, 117, 119, 463, 466, 298, 317, 319, 323, 299 của BLDS 2005. Các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Luật thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng về nội dung yêu cầu ông H, bà S thanh toán tiền lãi quá hạn. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân LX.

Buộc ông H, bà S thực hiện nghĩa vụ trả nợ Quỹ tín dụng nhân dân LX là: 413.533.150 đồng trong đó nợ gốc là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 113.533.150 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông H, bà S tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 20/10/2015.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ tín dụng nhân dân LX có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Về án phí: Ông H, bà S là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân LX số tiền tạm ứng án phí là đã nộp tại của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, ý kiến trình bày của nguyên đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Quỹ tín dụng nhân dân LX được Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã số 251747, đăng ký lần đầu ngày 25/6/1998, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 20/3/2017, ngành nghề kinh doanh, kinh doanh tiền tệ, tín dụng và dịch vụ ngân hàng (theo giấy phép hoạt động số 051/NH-GP ngày 17/7/1997 của chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh Hải Dương), ông Vũ Xuân H, bà Đoàn Thị S không có đăng ký kinh doanh, ông H là thành viên của QTDND LX, Phòng giao dịch YK từ ngày 17/10/2013, số thẻ thành viên 1402. Ngày 20/10/2015 ông Vũ Xuân H và bà Đoàn Thị S ký Hợp đồng tín dụng vay vốn của QTDND LX số tiền 300.000.000đồng, mục đích vay vốn để chăn nuôi. Do ông H, bà S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên QTDND LX khởi kiện yêu cầu ông H, Bà S trả nợ tiền gốc và lãi suất trong hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp dân sự về Hợp đồng theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông Vũ Xuân H, bà Đoàn Thị S là bị đơn trong vụ kiện có địa chỉ nơi cư trú tại thôn KP, xã YK, huyện GL, tỉnh Hải Dương ghi trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, sau thời gian vay vốn ông H, bà S bỏ đi khỏi địa phương nơi cư trú nhưng không thông báo địa chỉ mới cho người khởi kiện, chính quyền địa phương và thân nhân biết, điều đó chứng tỏ ông H, bà S cố tình giấu địa chỉ. Xác minh tại cục xuất nhập cảnh Bộ Công an không có thông tin về việc xuất nhập cảnh của ông H, bà S. Như vậy tại thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án mặc dù ông H, bà S không có mặt tại địa chỉ nơi cư trú, căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho thân nhân của Hội, bà S nhưng họ đã từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án tổng đạt cho ông H, bà S nên Tòa án đã thực hiện niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1. Xét Hợp đồng tín dụng số 130/HĐTD ngày 20/10/2015 thì thấy, ngày 20/10/2015 ông H và bà S ký Hợp đồng tín dụng vay Quỹ tín dụng nhân dân LX – Phòng giao dịch YK, GL vay số tiền 300.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng (Từ ngày 20/10/2015 đến ngày 17/10/2016), lãi suất cho vay thỏa thuận 0,90%/ tháng tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng (Được điều chỉnh lãi suất theo quyết định của HĐQT-QTD ND LX), lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn, kỳ hạn trả nợ, trả lãi theo quý, trả nợ gốc một lần ngày 17/10/2016. Mục đích sử dụng tiền vay chăn nuôi (nuôi cá thịt). Căn cứ Hợp đồng tín dụng, Quỹ tín dụng nhân dân LX đã giải ngân số tiền 300.000.000đồng cho bên vay vốn ông Vũ Xuân H thể hiện tại Phiếu chi và Giấy nhận nợ ngày 20/10/2015. Tại thời điểm giao kết hợp đồng giữa bên cho vay và bên vay vốn

thực hiện trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định tại các Điều 121, 122, 123 của Bộ luật dân sự 2005, các Điều 90,91,94,118 Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

Đối chiếu với các điều khoản đã thỏa thuận giữa các bên trong Hợp đồng tín dụng số 130/HĐTD và Giấy nhận nợ ngày 20/10/2015 thì kể từ ngày QTDND LX giải ngân cho vợ chồng ông H, bà S vay số tiền trên. Ông H, bà S không thanh toán trả tiền gốc, lãi cho QTDND LX đã vi phạm cam kết tại khoản 2 Điều VII Hợp đồng tín dụng số 130/HĐTD quy định về nghĩa vụ của bên vay nên QTDND LX khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà S phải có nghĩa vụ thanh toán trả tiền nợ gốc, lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2018 QTNND LX yêu cầu ông H, bà S phải trả tiền lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn của số tiền vay 300.000.000đồng. Ngày 16/01/2019 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm QTDND LX rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận, đình chỉ việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất nợ quá hạn của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân LX. Quỹ tín dụng nhân dân LX yêu cầu vợ chồng ông H, bà S có nghĩa vụ thanh toán trả số tiền nợ gốc 300.000.000 đồng và lãi suất trong hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng từ ngày 20/10/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm và phải trả lãi suất tiếp theo cho đến khi trả nợ xong là có căn cứ. Theo các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về thông tin dư nợ đối với khoản tiền vay của ông H, bà S phải trả cụ thể: Tiền nợ gốc 300.000.000đồng, số ngày phải trả lãi tính đến ngày 13/5/2019 (1296 ngày), tiền lãi suất trong hạn phải trả $(300.000.000 \times 10.8\% / \text{năm}) : 365 \text{ ngày} \times 1296 \text{ ngày} = 115.042.192 \text{ đồng}$, tổng cộng số tiền nợ gốc và tiền lãi suất trong hạn ông H, bà S phải trả là 415.042.192 đồng (Bốn trăm mười lăm triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm chín mươi hai đồng). Ông H, bà S còn phải trả lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 14/5/2019 cho đến khi trả nợ hết số nợ gốc theo hợp đồng hạn mức tín dụng.

3.2. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì thấy: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản tiền vay theo HĐTD số 130 ngày 20/10/2015, ông H, bà S đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 64/HĐTC ngày 17/10/2013 cho bên nhận thế chấp QTDND LX. Sở dĩ HĐTC lại được lập trước HĐTD vì trước thời gian vay vốn ngày 20/10/2015, ông H, bà S cũng đã nhiều lần vay vốn tại QTDND LX, các lần vay vốn ông H, bà S đều thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ theo thỏa thuận và cũng đã dùng tài sản quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thế chấp cho QTDND LX theo HĐTC số 64/HĐTC ngày 17/10/2013. Mặt khác tại khoản 2 Điều 1 HĐTC số 64 ghi Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp được mô tả tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh

trong thời gian 03 năm kể từ ngày HĐTC này có hiệu lực. Như vậy tại thời điểm vay vốn ngày 20/10/2015, HĐTC số 64 ngày 17/10/2013 vẫn có hiệu lực để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản tiền vay 300.000.000đồng ông H, bà S vay của QTDND LX. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng GT, địa chỉ: Khu X, thị trấn GL, huyện GL, tỉnh Hải Dương, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lộc đảm bảo đúng trình tự thủ tục phù hợp theo quy định tại Điều 323 của Bộ luật dân sự, Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm. Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 64/HĐTC lập ngày 17/10/2013 thì tài sản ông H, bà S thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản tiền vay của hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng diện tích 210m² đất, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: Thôn KP, xã YK, huyện GL, tỉnh Hải Dương, tài sản gắn liền với đất nhà ở xây kiên cố, diện tích xây dựng 60m². Bên thế chấp tài sản và bên nhận thế chấp tài sản có biên bản xác định giá trị tài sản là 450.000.000đồng, việc định giá chỉ làm cơ sở cấp hạn mức tín dụng, không có giá trị khi xử lý phát mại tài sản. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 64/HĐTC ngày 17/10/2013 có nội dung, hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, khi đến thời hạn trả nợ bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì QTDND LX được quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp và thực hiện các quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 4, Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và quy định tại Điều 342, 343, 351, 355 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ được bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ.

Căn cứ quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 130/HĐTD ngày 20/10/2015 thì ông H, bà S không thanh toán trả nợ tiền gốc và tiền lãi cho QTDND LX đã vi phạm quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Nên QTDND LX có quyền yêu cầu xử lý tài sản của ông H, bà S đã thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

[4] Về án phí: Do bị đơn ông Vũ Xuân H, sinh năm 1957, bà Đoàn Thị S, sinh năm 1954 cả hai ông bà đều là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì ông, bà thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm tranh chấp dân sự. Yêu cầu của nguyên đơn QTDND LX được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí sơ thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về nghĩa vụ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân LX tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26; khoản 2 Điều 244; Điều 147; Điều 271, Điều 273, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 121,122, 123,124, Điều 290, Điều 342, 343,351,355, 715,721 Bộ luật dân sự 2005. Các Điều 90,91,94,118 Luật các tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân LX.

Buộc ông Vũ Xuân H và bà Đoàn Thị S có nghĩa vụ thanh toán trả Quỹ tín dụng nhân dân LX, địa chỉ Thôn C, xã LX, huyện BG, tỉnh Hải Dương số tiền nợ gốc là 300.000.000đồng; tiền lãi suất trong hạn là 115.042.192 đồng. Tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi suất phải trả là 415.042.192 đồng (Tính đến ngày 13/5/2019) và tiếp tục chịu lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng của số tiền còn nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân LX về việc không yêu cầu ông Vũ Xuân H, bà Đoàn Thị S phải trả lãi suất nợ quá hạn của số tiền nợ gốc 300.000.000đồng.

3. Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Vũ Xuân H và bà Đoàn Thị S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả số nợ trên thì Quỹ tín dụng nhân dân LX có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương tiến hành phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 5 diện tích 210m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 905178 do UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương cấp ngày 08/11/2012 mang tên ông Vũ Xuân H và bà Đoàn Thị S, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở diện tích xây dựng 60m². Nếu phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông H, bà S tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân LX số tiền còn thiếu, nếu thừa thì trả lại cho ông H, bà S.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm tranh chấp dân sự cho ông Vũ Xuân H, bà Đoàn Thị S. Hoàn trả Quỹ tín dụng nhân dân LX số tiền 10.910.000 đồng tạm ứng án phí, theo biên lai thu số AA/2017/0003529 ngày 24/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười năm ngày kể từ ngày tuyên án. 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.

Áp dụng Điều 26 Luật thi hành án dân sự: “ 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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”

Nơi nhận:

- VKSND huyện Gia Lộc,
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc,
- Các đương sự,
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Đỗ Thị Minh Yến