

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 02/2019/KDTM-ST
Ngày 26 tháng 7 năm 2019
*“V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, thế chấp tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI**

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Huy
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Quốc Bảo và ông Rơ Châm Đương
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Vương Tấn Lập – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 02/2019/TLST-KDTM ngày 04 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2019/QĐXXST-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A. Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Đ, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Phú Tr, địa chỉ: số B, đường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Công ty T. Địa chỉ: Số C, đường H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Phú Tr. Địa chỉ: địa chỉ: số B, đường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Thái S và bà Võ Thị Thu N. Địa chỉ: Làng O Grang, xã Ia Pếch, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Trong đơn khởi kiện ghi ngày 13/3/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:*

Ngân hàng A cho ông Phạm Thái S và bà Võ Thị Thu N vay vốn theo Hợp đồng cho vay từng lần số 6743/17/TD-TT/VIII.2 ngày 21/12/2017 (Hợp đồng vay), cụ thể như sau:

Số tiền cho vay 1.300.000.000đ, mục đích vay bổ sung vốn lưu động để kinh doanh hàng nông sản đối với hộ kinh doanh S N theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 39F8 000860 ngày 19/12/2014 do Phòng tài chính kế hoạch Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp. Ngân hàng đã giải ngân và ông S, bà N rút vốn theo Giấy nhận nợ số 6743/17/TD-TT/VIII.2.01 ngày 21/12/2017 với số tiền vay là 1.300.000.000đ, lãi suất trong hạn 11,1%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, điều chỉnh lãi suất cho vay 03 tháng/lần kể từ ngày nhận nợ đầu tiên; nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất điều chỉnh theo lãi suất tiết kiệm VNĐ có kỳ hạn 13 tháng lĩnh lãi cuối kỳ dành cho khách hàng cá nhân cộng biên độ tối thiểu 3,7%. Từ 21/9/2018, lãi suất trong hạn được điều chỉnh là 11,30%/năm, lãi suất quá hạn là 16,95%/năm.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông S, bà N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 53/17/PLTC-TT/VIII.2 ngày 11/01/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 7270/17/PLTC-TT/VIII.2 ngày 21/12/2017 (Hợp đồng thế chấp).

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại xã Ia Pêch, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, gồm 02 thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 229616 ngày 28/9/2009 và số S 623472 ngày 06/11/2000.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, chỉ trả tiền lãi trong hạn là 120.848.966đ. Khoản vay đã quá hạn thanh toán nhưng ông S, bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

1. Buộc ông S, bà N phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.300.000.000đ, nợ lãi tính đến ngày xét xử 26/7/2019, gồm lãi trong hạn 21.281.993, quá hạn 135.832.193đ và tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán xong nợ.

2. Trong trường hợp ông S, bà N không trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo đã thế chấp để thu hồi nợ.

- *Ý kiến của bị đơn:* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Thái S và bà Võ Thị Thu N vắng mặt, không có ý kiến phản đối và cung cấp tài liệu, chứng cứ.

- *Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Công ty T:* Tại Hợp đồng 1171/2019/MBN.VAMC-ABB ngày 27/5/2019, Công ty T có mua, bán khoản nợ của Ngân hàng A đối với khách hàng Phạm Thái S và Võ Thị Thu N theo hợp đồng tín dụng số 6743/17/TD-TT/VIII.2 ngày 21/12/2017 nên kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ đối với việc yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản đảm bảo để thu

hồi nợ. Công ty yêu cầu bị đơn trả nợ và quyền xử lý tài sản đúng như yêu cầu nguyên đơn đã khởi kiện.

- Kết quả xem xét, thẩm định tài sản theo hợp đồng thế chấp thể hiện: Các thửa đất thế chấp có trên thực tế tại làng O Grang, xã Ia Pếch, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 61 không có tài sản trên đất. Thửa đất số 42a, tờ bản đồ số 68, có các tài sản là căn nhà cấp 4, cây cà phê, cây bơ, cây chôm chôm, cây sầu riêng là tài sản của bị đơn. Các tài sản này hiện đều thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bị đơn, không có tranh chấp.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và nguyên đơn đảm bảo, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Theo kết quả xác minh của Tòa án (BL 92), bị đơn là ông S và bà N có địa chỉ nơi cư trú đúng với địa chỉ mà nguyên đơn đã ghi trong đơn khởi kiện và đúng với địa chỉ ghi trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản. Tuy nhiên, khi Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, bị đơn đã đi khỏi nơi cư trú mà nguyên đơn đã cung cấp nhưng không thông báo cho nguyên đơn và cơ quan có thẩm quyền biết về nơi cư trú mới theo nghĩa vụ cam kết tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp và theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật Dân sự 2015, cố tình giấu địa chỉ. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết và Tòa án huyện Ia Grai tiến hành niêm yết đơn khởi kiện và những văn bản tố tụng tại nơi cư trú trên, là nơi đang có tài sản của bị đơn, đảm bảo cho việc tiếp nhận thông tin và tiến hành giải quyết theo thủ tục chung theo quy định tại các điều 39, 177, 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền vay và quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Do đó, Tòa án xác định, bổ sung thêm quan hệ pháp luật tranh chấp đầy đủ là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản”.

[3] Ngân hàng A và Công ty T (Công ty mua nợ) có thỏa thuận mua, bán nợ tại hợp đồng 1171/2019/MBN.VAMC-ABB ngày 27/5/2019 đối với khoản nợ của bị đơn. Công ty T kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đối với khoản nợ và bảo đảm cho khoản nợ đã mua kể từ ngày hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực. Tòa án xác định, bổ sung tư cách tố tụng của Công ty mua nợ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ và tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung theo quy định tại khoản 4 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Bị đơn đã được Tòa án tiến hành thủ tục triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[5] Công ty mua nợ yêu cầu bị đơn phải trả nợ và quyền xử lý tài sản đảm bảo. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng vay (bút lục 32) và Hợp đồng thế chấp (bút lục 16-27). Hợp đồng thế chấp được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm và có nội dung dẫn chiếu để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng vay. Do đó, có căn cứ xác định hai hợp đồng này là có thật và phát sinh hiệu lực.

[6] Công ty mua nợ yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ gốc 1.300.000.000đ. Theo Hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ thể hiện số tiền vay là 1.300.000.000đ, thời hạn cho vay mà các bên thỏa thuận đến ngày 14/12/2017. Đã hết thời hạn vay nhưng bên vay đã không trả nợ, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán tiền đã cho vay là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.300.000.000đ tiền nợ gốc.

[7] Công ty mua nợ yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi nợ trong hạn 21.281.993đ, lãi quá hạn 135.832.193đ. Trong hợp đồng cho vay, các bên có thỏa thuận việc trả lãi và mức lãi suất vay nên bên vay phải trả lãi theo đúng thỏa thuận theo Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[8] Tuy nhiên, cách thức xác định ngày tính tiền lãi của Ngân hàng là tính từ ngày 21/12/2017 đến hết ngày 26/7/2018 là có sự nhầm lẫn. Mặc dù Ngân hàng xác định thời hạn tính lãi theo cách thức tính được hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư 14/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2014, nhưng theo cách thức xác định thời hạn tính lãi từ ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán sẽ dẫn đến việc xác định ngày bắt đầu tính lãi quá hạn là ngày 14/12/2018 là không phù hợp thỏa thuận. Cụ thể, thời hạn cho vay từ ngày 21/12/2017 đến 14/12/2018 nên thời gian bắt đầu tính lãi trong hạn từ ngày 22/12/2017 đến ngày 14/12/2018, thời gian bắt đầu tính lãi nợ quá hạn từ ngày 15/12/2018 đến ngày xét xử 26/7/2019.

[9] Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lãi, cụ thể như sau:

Lãi trong hạn (theo cách tính bỏ ngày đầu, tính ngày cuối): Từ ngày 22/12/2017 đến 21/9/2018 là 274 ngày, với mức lãi suất 11,10%/năm là 108.323.835đ; từ ngày 22/9/2018 đến ngày 14/12/2018 là 84 ngày, với mức lãi suất 11,30%/năm là 33.807.124đ. Tổng cộng là 142.130.959đ, đã trả 120.848.966đ, còn 21.281.993đ.

Lãi quá hạn từ ngày 15/12/2018 đến ngày xét xử 26/7/2019 là 224 ngày, với mức lãi suất 16,95%/năm thành tiền là 135.228.493đ.

[10] Tổng cộng bị đơn phải trả cho Công ty mua nợ số tiền $(1.300.000.000 + 21.281.993 + 135.228.493 =)$ 1.456.510.486đ. Các bên không thỏa thuận điều chỉnh lãi suất quá hạn nên trường hợp bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và Ngân hàng đã thông báo là 16,95%/năm.

[11] Công ty mua nợ yêu cầu được quyền xử lý tài sản thế chấp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay. Tại hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận tài sản đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của hợp đồng vay (Điều 2) bao gồm hai thửa đất số 6, tờ bản đồ số 61 và thửa số 42a, tờ bản đồ số 68 cùng toàn bộ vật phụ như cây lâu năm và tài sản gắn liền với đất (Điều 3) và quyền xử lý tài sản đảm bảo khi bên đảm bảo không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ (Điều 7). Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

[12] Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 1.500.000đ.

[13] Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là 55.695.315đ. Mặc dù có sự chênh lệch về tiền lãi quá hạn (01 ngày) so với yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên đây là do việc tính toán nhầm lẫn nên không buộc phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 192, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Áp dụng các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A và Công ty T.

1.1. Buộc ông Phạm Thái S và bà Võ Thị Thu N phải liên đới trả cho Công ty T số tiền nợ gốc 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng), nợ lãi 156.510.486đ (một trăm năm mươi sáu triệu năm trăm mười nghìn bốn trăm tám mươi sáu đồng), tổng cộng là 1.456.510.486đ (một tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu năm trăm mười nghìn bốn trăm tám mươi sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Thái S và bà Võ Thị Thu N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng là 16,95%/năm.

1.2. Trường hợp ông Phạm Thái S và bà Võ Thị Thu N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền thì Công ty T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 42a tờ bản đồ số 68, tại xã Ia Pếch, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, được Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 229616 ngày 28/9/2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 61, tại xã Ia Pếch, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, được Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 623472 ngày 06/11/2000.

2. Ông Phạm Thái S và bà Võ Thị Thu N phải trả lại cho Ngân hàng A số tiền 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Ông Phạm Thái S và bà Võ Thị Thu N phải nộp 55.695.315đ (năm mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm mười lăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng A 26.552.724đ (hai mươi sáu triệu năm trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005582 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai.

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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THA dân sự huyện Ia Grai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Huy

