TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TỨ KỲ - TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2017/DS-ST
Ngày: 29-6-2017
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản (hợp đồng tín dụng).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ - TỈNH HẢI DƯƠNG

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Vũ Đình Đồng.
2. Bà Phạm Thị Hợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Quang Đại - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2017/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp Hợp đồng vay tài sản (hợp đồng tín dụng), theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2017/QĐXX-ST ngày 05 tháng 6 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2017/QĐST-DS ngày 23/6/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Quỹ Tín dụng nhân dân N.**
Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Hải Dương.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đồng Hữu Th - Sinh năm 1959.
Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Hải Dương là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Chủ tịch Hội đồng quản trị Qũy tín dụng nhân dân N), có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị T** - Sinh năm 1958, có mặt.
Địa chỉ: Phố Q, xã N, huyện T, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
Anh **Bùi Quốc Đ** - Sinh năm 1981.
Chị **Tống Thị Th** - Sinh năm 1979.
Đều ở địa chỉ: Phố Q, xã N, huyện T, tỉnh Hải Dương
Chị Th có mặt, anh Đ vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của ông Đồng Hữu Th là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày: Quỹ tín dụng nhân dân N được thành lập và có đăng ký kinh doanh số 251745 ngày 25/6/1998, thay đổi lần thứ 13 ngày 20/2/2017, ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh tiền tệ và dịch vụ ngân hàng, được Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi

nhánh tỉnh Hải Dương cấp giấy phép hoạt động số 054/GP-NHNN ngày 18/11/2011.

Ngày 10/6/2014 Quỹ tín dụng nhân dân N và bà Trần Thị T ký hợp đồng tín dụng số 246 HĐTD, thể loại cho vay: Trung hạn, số khế ước 030403, số tiền mặt cho vay là 473.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng), mục đích vay: Buôn bán rươi đặc sản, thời hạn vay 15 tháng, tính từ ngày 10/6/2014 đến 10/9/2015, lãi suất cho vay theo thỏa thuận trong hạn 1,20%/tháng tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất được điều chỉnh theo Quyết định của Hội đồng quản trị Quỹ tín dụng nhân dân N, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức trả lãi tiền vay được trả cùng gốc. Toàn bộ số tiền vay đã được bà T ký nhận.

Tài sản thế chấp: Ngày 06/6/2014 bà Trần Thị T, anh Bùi Quốc Đ, chị Tống Thị Th và Quỹ tín dụng nhân dân N ký hợp đồng thế chấp số 1054 HĐTC, theo hợp đồng thì tài sản thế chấp gồm Quyền sử dụng đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 48m^2 đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN263644, vào sổ cấp giấy số CH02762, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp ngày 04/6/2014, mang tên người sử dụng là bà Trần Thị T và ông Bùi Quốc Đ. Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, ngày 06/6/2014.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã trả lãi ngày 28/11/2014 là 5.000.000đ, ngày 29/10/2015 trả lãi là 14.946.800đ. Ngày 29/4/2016 trả gốc 15.000.000đ. Do đến hạn nhưng bà T không trả được gốc và lãi nên Quỹ tín dụng nhân dân N đã ra hạn trả nợ cho bà T lần thứ nhất là 12 tháng tính từ ngày 10/9/2015 đến 10/9/2016, lần thứ hai là 06 tháng, tính từ ngày 10/9/2016 đến ngày 07/3/2017. Tuy nhiên hết thời hạn trên, bà T vẫn không thanh toán nợ.

Quỹ tín dụng nhân dân N khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị T phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền cụ thể: Nợ gốc còn lại chưa trả là 458.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 157.313.600 đồng, lãi quá hạn là 46.706.000 đồng (tính đến thời điểm 10/02/2017).

Trường hợp bà T không thanh toán toàn bộ số tiền trên thì Quỹ tín dụng nhân dân N đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để xử lý đối với khoản nợ trên.

Tại biên bản lấy lời khai của bà Trần Thị T khai như sau: Về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, số tiền vay như người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân N trình bày là đúng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã trả được tiền lãi là 30.000.000đ. Tiền gốc chưa thanh toán 473.000.000đ. Nay Quỹ tín dụng N khởi kiện, bà T không chấp nhận tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn vì hiện nay bà T không có khả năng thanh toán nợ. Bà T cho rằng toàn bộ số tiền bà trả là trả tiền lãi chứ không phải trả tiền gốc như Quỹ tín dụng nhân dân N đã khai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà T, anh Đ, chị Th đến Tòa án làm việc để ghi bản tự khai, biên bản lấy lời khai, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự đều vắng mặt.

Tại phiên tòa: Đại diện Quỹ tín dụng N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Buộc bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền gốc là

458.000.000đ, tiền lãi trong hạn chưa trả tính đến ngày 07/3/2017 là **167.570.400đ**. Quỹ tín dụng nhân dân N tự nguyện không tính lãi quá hạn theo hợp đồng.

Về nghĩa vụ thanh toán và thời gian trả nợ, Quỹ tín dụng nhân dân N và bà Trần Thị T thỏa thuận như sau: Khi bà Trần Thị T nhận số tiền 201.338.000 đồng do Ban giải phóng mặt bằng Ủy ban nhân dân huyện T trả, bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) trừ vào tiền gốc và 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) trừ vào tiền lãi, tổng là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng). Còn lại bà Trần Thị T được nhận số tiền là 81.338.000đ (Tám mươi mốt triệu ba trăm ba mươi tám nghìn đồng). Số tiền lãi còn lại sẽ là 147.570.400đ bà T có trách nhiệm trả mỗi quý là 5.000.000đ trả vào ngày cuối cùng của quý, thời gian tính từ quý III/2017 cho đến khi hết nợ lãi.

Quỹ tín dụng nhân dân N đề nghị. Đối với khoản tiền gốc còn lại sau khi trừ đi số tiền giải phóng mặt bằng bà T trả cho quỹ tín dụng còn lại là 358.000.000đ bà T có trách nhiệm trả mỗi năm là 50.000.000đ trả vào ngày 29 tháng 6 hàng năm, thời gian tính từ năm 2018 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Bà Trần Thị T chỉ đồng ý trả mỗi năm 30.000.000đ cho Quỹ tín dụng nhân dân N, thời gian trả vào ngày 31/12 hàng năm, tính từ năm 2018 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Quỹ tín dụng nhân dân N và bà Trần Thị T thỏa thuận: Tiền lãi đối với số tiền gốc là 0,93%/tháng/ số tiền chưa thanh toán.

Quỹ tín dụng nhân dân N đề nghị: Trường hợp bà T không trả được tiền gốc và lãi theo định kỳ như trên thì Quỹ tín dụng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Chị Tống Thị Th đề nghị Quỹ tín dụng tạo điều kiện cho gia đình chị có thời gian trả nợ và có vốn để làm ăn kinh doanh. Đối với số nợ gốc và lãi chị không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện không đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Điều 70, 72 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự như không đến Tòa án làm việc, không tham gia hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ… Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 280, 357, 466, 468, 293, 299, 317, 323 và 357 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Chấp nhận sự tự nguyện của Quỹ tín dụng nhân dân N không tính tiền lãi nợ quá hạn đối với khoản vay của bà Trần Thị T theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Xử công nhận sự thỏa thuận của Quỹ tín dụng nhân dân N và bà Trần Thị T về nghĩa vụ thanh toán nợ như sau: Số tiền 201.338.000 đồng do Ban giải phóng mặt bằng Ủy ban nhân dân huyện T trả cho bà Trần Thị T thì bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) trừ vào tiền gốc và 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) trừ vào tiền lãi, tổng là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng). Còn lại bà Trần Thị T

được nhận số tiền là 81.338.000đ (Tám mươi mốt triệu ba trăm ba mươi tám nghìn đồng). Số tiền lãi còn lại là 147.570.400đ (Một trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi nghìn bốn trăm đồng) bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N mỗi quý là 5.000.000đ (Năm triệu đồng), thời gian tính từ quý III năm 2017, trả vào ngày cuối cùng của mỗi quý cho đến khi hết nợ lãi. Buộc bà Trần Thị T phải trả tiếp khoản tiền gốc còn lại là **358.000.000**đ (Ba trăm năm mươi tám triệu đồng). Thời gian và số tiền phải trả: Mỗi năm bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trả vào ngày 29 tháng 6 hàng năm, tính từ năm 2018 cho đến khi trả hết nợ gốc. Bà Trần Thị T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận là 0,93%/tháng/số tiền gốc chưa thanh toán.

Về xử lý tài sản thế chấp: Bà Trần Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không hết toàn bộ số nợ theo từng kỳ cho Quỹ tín dụng nhân dân N thì Quỹ tín dụng nhân dân N có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Về án phí: Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã thông báo thụ lý, triệu tập bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án làm việc để làm rõ các nội dung do nguyên đơn khởi kiện, nhưng bà T, anh Đ, chị Th không đến làm việc, không đến tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên vụ án không tiến hành hòa giải được. Tại phiên tòa, tại phần thủ tục, anh Đ tự ý bỏ về do vậy Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa. Đến phiên tòa lần thứ hai anh Đ vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung, theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân N, Hội đồng xét xử xét thấy về hợp đồng tín dụng số 246 HĐTD ngày 10/6/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1054 HĐTC ngày 06/6/2014 về trình tự, thủ tục vay nợ, lập hồ sơ vay nợ, lập hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền là đúng quy định của pháp luật. Hình thức và chủ thể ký kết hợp đồng không vi phạm quy định của Bộ luật dân sự, nội dung giao kết hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Do vậy có đủ căn cứ xác định hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Quỹ tín dụng nhân dân N và bà Trần Thị T, anh Bùi Quốc Đ, chị Tống Thị Th là hợp pháp và có căn cứ pháp luật.

Về nghĩa vụ thanh toán nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng tín dụng số 246 HĐTD ngày 10/6/2014 thì Quỹ tín dụng nhân dân N cho bà Trần Thị T vay số tiền mặt là 473.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng), mục đích vay: Buôn bán rượi đặc sản, thời hạn vay 15 tháng, tính từ ngày 10/6/2014 đến 10/9/2015, lãi suất cho vay theo thỏa thuận trong hạn 1,20%/tháng tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất được điều chỉnh theo Quyết định của Hội đồng quản trị Quỹ tín dụng nhân dân N, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức trả lãi tiền vay được trả cùng gốc. Quỹ tín dụng nhân dân N đã ra hạn trả nợ cho bà Tưởng lần thứ nhất là 12 tháng tính từ ngày 10/9/2015

đến 10/9/2016, lần thứ hai là 6 tháng, tính từ ngày 10/9/2016 đến ngày 07/3/2017. Bà Trần Thị T thừa nhận hợp đồng tín dụng số 246 ngày 10/6/2014 là đúng và số tiền gốc đã thanh toán ngày 29/4/2016 là 15.000.000đ, còn lại chưa thanh toán là 458.000.000đ. Số tiền lãi bà T đã thanh toán vào ngày 28/11/2014 là 5.000.000đ, ngày 19/10/2015 là 14.946.800đ song bà T vẫn không thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi. Việc bà T không thanh toán tiền gốc và lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân N là vi phạm Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 246 HĐTD ngày 10/6/2014.

Từ căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận và xác định nghĩa vụ thanh toán nợ của bà T đối với Quỹ tín dụng nhân dân N theo hợp đồng tín dụng số 246 HĐTD ngày 10/6/2014 là: Tiền gốc 458.000.000đ, tiền lãi tính như sau: Lãi trong hạn từ ngày 10/6/2014 đến 29/4/2016 là 473.000.000đ x 1.2%/30 x 689 ngày = 130.358.800đ; từ 29/4/2016 đến 07/3/2017 là 458.000.000đ x 1.2%/30 x 312 ngày = 57.158.400đ; Tổng tiền lãi là 187.517.200đ; bà Tưởng đã trả 19.946.800đ. Còn lại tiền lãi chưa trả là **167.570.400đ** (Một trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi nghìn bốn trăm đồng).

Tổng tiền gốc và lãi trong hạn là: 458.000.000đ + 167.570.400đ = **625.570.400đ**. (Sáu trăm hai mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi nghìn bốn trăm đồng).

Tại phiên tòa Quỹ tín dụng nhân dân N và bà Trần Thị T thỏa thuận: Khi bà Trần Thị T nhận số tiền 201.338.000 đồng do Ban giải phóng mặt bằng Ủy ban nhân dân huyện T trả, bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) trừ vào tiền gốc và 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) trừ vào tiền lãi, tổng là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng). Còn lại bà Trần Thị T được nhận số tiền là 81.338.000đ (Tám mươi mốt triệu ba trăm ba mươi tám nghìn đồng). Số tiền lãi bà T còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân N sau khi trả số tiền 20.000.000đ còn lại là 147.570.400đ bà T có trách nhiệm trả Quỹ tín dụng nhân dân N mỗi quý là 5.000.000đ trả vào ngày cuối cùng của quý, thời gian tính từ quý III/2017 cho đến khi trả hết nợ lãi. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên chấp nhận.

Đối với khoản tiền nợ gốc còn lại là 358.000.000đ, Quỹ tín dụng nhân dân N và bà Trần Thị T thỏa thuận tính tiền lãi trên số nợ gốc với lãi suất là 0,93%/tháng/số tiền chưa thanh toán. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận lãi suất như hai bên đã thỏa thuận.

Về phương thức thanh toán nợ gốc còn lại là 358.000.000đ, bà T đề nghị trả 30.000.000 đồng/năm, trả vào ngày cuối cùng của năm, tính từ năm 2018 cho đến khi trả hết nợ gốc. Quỹ tín dụng nhân dân N không chấp nhận yêu cầu của bà T vì đã ra hạn cho bà T nhiều lần, hơn nữa nếu tính 30.000.000đ/năm thì phải hơn 11 năm bà T mới trả được hết nợ gốc, như vậy sẽ quá thời hạn cho vay dài hạn theo quy định của Ngân hàng nhà nước. Việc bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng lẽ ra ngay tại thời điểm xét xử sơ thẩm bà T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân N, nhưng tại phiên tòa Quỹ tín dụng nhân dân N chỉ đồng ý cho bà T trả số tiền nợ gốc còn lại theo phương thức trả mỗi năm là 50.000.000đ trả vào ngày 29 tháng 6 hàng năm, tính từ năm 2018 cho đến khi trả hết nợ gốc. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của Quỹ tín dụng nhân dân N nên chấp nhận và

buộc bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền gốc là 358.000.000đ, phương thức trả mỗi năm là 50.000.000đ trả vào ngày 29 tháng 6 hàng năm, tính từ năm 2018 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Đối với yêu cầu đòi tiền lãi quá hạn. Do bà T có hoàn cảnh khó khăn nên Quỹ tín dụng nhân dân N không đề nghị đòi số tiền lãi quá hạn. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của Quỹ tín dụng nhân dân N nên chấp nhận.

Việc xử lý như trên phù hợp với quy định tại các Điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 280, 357, 466 và 468 của Bộ luật dân sự.

[3] Về xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 06/6/2014 bà Trần Thị T, anh Bùi Quốc Đ, chị Tống Thị Th và Quỹ tín dụng nhân dân N đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1054 HĐTC với nội dung: Thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 48m^2 đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN263644, vào sổ cấp giấy số CH02762, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp ngày 04/6/2014, mang tên người sử dụng là bà Trần Thị T và ông Bùi Quốc Đ. Các tài sản thuộc tài sản thế chấp gồm Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, một phần quyền sử dụng đất lấn chiếm và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của bà T nằm trong diện thu hồi giải phóng mặt bằng để làm đường Quốc lộ 10, tuy nhiên diện tích đất bị thu hồi không thuộc thửa đất của bà T đã thế chấp mà nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp.

Trường hợp bà Trần Thị T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân N theo từng chu kỳ trả nợ gốc và lãi thì căn cứ Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1054 HĐTC ngày 06/6/2014, căn cứ các Điều 293, 299, 317 và Điều 323 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân N được quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi phát mại tài sản thế chấp đối trừ với nghĩa vụ phải thanh toán mà vẫn chưa đủ trả nợ thì bà Trần Thị T phải có trách nhiệm trả tiếp cho Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền còn thiếu.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân N được chấp nhận nên không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, số tiền tạm ứng án phí đã nộp được trả lại cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 280, 357, 466, 468, 293, 299, 317, 323 và 357 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Xác nhận số tiền nợ gốc và lãi của bà Trần Thị T đối với Quỹ tín dụng nhân dân N là: Nợ gốc: **458.000.000đ** (Bốn trăm năm mươi tám triệu đồng). Nợ tiền lãi trong hạn là **167.570.400đ** (Một trăm sáu mươi bảy triệu năm

trăm bảy mươi nghìn bốn trăm đồng). Tổng tiền gốc và lãi trong hạn bà T phải thanh toán là: **625.570.400đ** (Sáu trăm hai mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi nghìn bốn trăm đồng).

1.1. Chấp nhận sự tự nguyện của Quỹ tín dụng nhân dân N không tính tiền lãi nợ quá hạn đối với khoản vay của bà Trần Thị T theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

1.2. Xử công nhận sự thỏa thuận của Quỹ tín dụng nhân dân N và bà Trần Thị T về nghĩa vụ thanh toán nợ như sau:

- Số tiền 201.338.000 đồng do Ban giải phóng mặt bằng Ủy ban nhân dân huyện T trả cho bà Trần Thị T thì bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) trừ vào tiền gốc và 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) trừ vào tiền lãi, tổng là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng). Còn lại bà Trần Thị T được nhận số tiền là 81.338.000đ (Tám mươi mốt triệu ba trăm ba mươi tám nghìn đồng).

- Số tiền lãi còn lại là 147.570.400đ (Một trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi nghìn bốn trăm đồng) bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N mỗi quý là 5.000.000đ (Năm triệu đồng), thời gian tính từ quý III năm 2017, trả vào ngày cuối cùng của mỗi quý cho đến khi hết nợ lãi.

1.3. Chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân N.

Buộc bà Trần Thị T phải trả tiếp khoản tiền gốc còn lại là **358.000.000**đ (Ba trăm năm mươi tám triệu đồng). Thời gian và số tiền phải trả: Mỗi năm bà Trần Thị T phải trả Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trả vào ngày 29 tháng 6 hàng năm, tính từ năm 2018 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Bà Trần Thị T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận là 0,93%/tháng/số tiền gốc chưa thanh toán.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không hết toàn bộ số nợ theo từng kỳ cho Quỹ tín dụng nhân dân N thì Quỹ tín dụng nhân dân N có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 48m^2 đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN263644, vào sổ cấp giấy số CH02762, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp ngày 04/6/2014, mang tên người sử dụng là bà Trần Thị T và ông Bùi Quốc Đ. Các tài sản thuộc tài sản thế chấp gồm tài sản gắn liền với đất và toàn bộ giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp.

Trong trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì bà Trần Thị T sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền còn thiếu.

3. Về án phí: Bà Trần Thị T phải chịu **29.022.800đ** (Hai mươi chín triệu không trăm hai mươi hai nghìn tám trăm đồng) (số tiền đã làm tròn) tiền án phí sơ thẩm dân sự theo giá ngạch.

Trả lại Quỹ tín dụng nhân dân N số tiền **15.240.000**đ (Mười lăm triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2014/007000 ngày 20/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh HD.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-VKSND huyện Tứ Kỳ,
-Chi cục T.H.A.DS huyện Tứ Kỳ,
-Các đương sự,
-Lưu hs, vp

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Tân