

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 11/2020/DS-ST
Ngày: 14 tháng 7 năm 2020
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Anh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Văn Tuyển

2. Bà Trịnh Thị Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhị – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2020 tại phòng xử án, Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 10/2020/QĐST-DS, ngày 22/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, L, quận B, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Võ Đình T - Giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Quyết C - Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch- Kinh doanh Ngân hàng N - Có mặt

Địa chỉ: 334B G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T; sinh năm 1956 - Vắng mặt

Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1957 - Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1./ Chị Nguyễn Thị T; sinh năm 1978- Vắng mặt
 - 2./ Anh Nguyễn Văn H; sinh năm 1980-Có đơn xét xử vắng mặt.
 - 3./ Chị Nguyễn Thị H; sinh năm 1983- Vắng mặt
 - 4./ Anh Nguyễn Văn H1; sinh năm 1985-Vắng mặt
- Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2019 và quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N: ông Nguyễn Quyết C trình bày:

Theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV201603478 ngày 07 tháng 12 năm 2016 Ngân hàng N -Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk đã cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L vay số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), lãi suất là 12 %/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay, lãi chậm trả lãi 5% năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 08/12/2016, kỳ hạn trả nợ, chia thành 05 kỳ.

Kỳ 1: 07/12/2017: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 2: 07/12/2018: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 3: 07/12/2019: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 4: 07/12/2020: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 5: 07/12/2021: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà ở và mua sắm vật dụng gia đình đầu tư chăn nuôi, trồng trọt.

Khi vay thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 120488362/2016/HĐTC ngày 07 tháng 12 năm 2016 với Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk, để thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Ngày 25/11/2017 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng N -Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk ký phục lục hợp đồng về việc thỏa thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ số 5203 LAV 2016 03478/PLHĐ 01, để cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc, lãi của Hợp đồng tín dụng số 5203 LAV 2016 03478 ký ngày 07/12/2016 cụ thể:

Kỳ 1: 07/12/2017: không phải trả.

Kỳ 2: 07/12/2018: trả 200.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 3: 07/12/2019: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 4: 07/12/2020: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 5: 07/12/2021: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Trong quá trình vay vốn đến nay ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L chưa trả được gốc và lãi phát sinh, hiện nay ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đã vi phạm hợp đồng tín dụng ký kết.

Vì vậy, Ngân hàng đề nghị Toà án buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L trả cho Ngân hàng số tiền gốc: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 14/7/2020 là 284.978.608 đồng.

Nếu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, đề nghị Toà án tuyên quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 120488362/2016/HĐTC ngày 07 tháng 12 năm 2016 đã ký giữa Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2020 bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 07/12/2016 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng tín dụng số 5203LAV201603478 và vay Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), lãi suất là 12 %/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 08/12/2016, kỳ hạn trả nợ: 05 kỳ.

Kỳ 1: 07/12/2017: 100.000.000 đồng.

Kỳ 2: 07/12/2018: 100.000.000 đồng.

Kỳ 3: 07/12/2019: 100.000.000 đồng.

Kỳ 4: 07/12/2020: 100.000.000 đồng.

Kỳ 5: 07/12/2021: 100.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà ở và mua sắm vật dụng gia đình đầu tư chăn nuôi, trồng trọt.

Khi vay thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 120488362/2016/HĐTC ngày 07 tháng 12 năm 2016 với Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk, để thế chấp. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Trong quá trình vay vốn đến nay ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L chưa trả được gốc và lãi phát sinh, đã vi phạm Hợp đồng tín dụng ký kết.

Nay, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Toà án buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L trả cho Ngân hàng số tiền gốc: 500.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết.

Nếu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, đề nghị Toà án tuyên quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, thì ông T và bà L đồng ý trả nợ cho ngân hàng, tuy nhiên do điều kiện kinh tế khó khăn vợ chồng ông T, bà L xin ngân hàng kéo dài thời hạn trả nợ cho tôi, lúc nào có tiền tôi sẽ trả cho ngân hàng.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T cùng trình bày:

Chúng tôi là con của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, ngày 07 tháng 12 năm 2016, Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk đã cho bố mẹ tôi vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), lãi suất là 12 %/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 08/12/2016, kỳ hạn trả nợ: 05 kỳ.

Kỳ 1: 07/12/2017: 100.000.000 đồng.

Kỳ 2: 07/12/2018: 100.000.000 đồng.

Kỳ 3: 07/12/2019: 100.000.000 đồng.

Kỳ 4: 07/12/2020: 100.000.000 đồng.

Kỳ 5: 07/12/2021: 100.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà ở và mua sắm vật dụng gia đình đầu tư chăn nuôi, trồng trọt.

Để bảo đảm khoản vay, thì bố mẹ tôi có ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk, để thế chấp tài sản gồm: Quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Lúc bố mẹ tôi vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên cho Ngân hàng, thì chúng tôi cũng được biết và đồng ý để bố mẹ tôi mang tài sản thuộc hộ gia đình đi thế chấp vay tiền về sửa chữa nhà ở và mua sắm vật dụng gia đình đầu tư chăn nuôi, trồng trọt. Nay bố mẹ vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Ngân hàng kéo dài thời gian trả nợ cho bố mẹ thêm một thời gian nữa.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn H cho rằng, do ông đi làm ăn xa không về ký vào hợp đồng ủy quyền thế chấp tài sản để cho bố mẹ vay vốn được, mà chỉ có em trai là Nguyễn Văn H1 ký hợp đồng ủy quyền thế chấp tài sản để bố mẹ vay vốn. Tuy nhiên, nếu bố mẹ ông H vẫn không thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tính dụng đã ký kết, thì ông H đồng ý để Tòa án tuyên quyền bán phát mãi toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 120488362/2016/HĐTC ngày 07/12/2016, để Ngân hàng thu hồi nợ.

Còn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T cho rằng: Do đã tách khẩu theo chồng, không còn chung sống cùng hộ ông T, bà L, nên nghĩ không phải ký vào hợp đồng ủy quyền thế chấp tài sản để cho bố mẹ vay vốn, mà chỉ có em trai là Nguyễn Văn H1 ký hợp đồng ủy quyền thế chấp tài sản. Trường hợp bố mẹ vẫn không thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tính dụng các bên đã ký kết, thì bà H và bà T đồng ý để Tòa án tuyên quyền bán phát mãi toàn bộ tài sản mà bố mẹ đã thế chấp, để ngân hàng thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T, còn đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. Thì bà H, bà T đã tách khẩu trước lúc thửa đất này được cấp cho hộ ông T, bà L nên không có quyền lợi gì, nên không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử. Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa là vi phạm về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 784.979.000 đồng. Trong đó, nợ gốc: 500.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 14/7/2020 là: 284.979.000 đồng.

Kể từ ngày 15/7/2020 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Sau khi ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng N, đề ngày 03/12/2019, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn T, và bà Nguyễn Thị L, cư trú tại thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H vắng mặt không có lý do, còn anh Nguyễn Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt. Theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 07 tháng 12 năm 2016 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có xác lập hợp đồng tín dụng số: số 5203LAV201603478, với Ngân hàng N Theo đó ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L vay của Ngân hàng số tiền: 500.000.000đ, Lãi suất tiền vay 12%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi 5%/ năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 08/12/2016, kỳ hạn trả nợ, chia thành 05 kỳ.

Kỳ 1: 07/12/2017 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 2: 07/12/2018: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 3: 07/12/2019: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 4: 07/12/2020: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 5: 07/12/2021: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà ở và mua sắm vật dụng gia đình đầu tư chăn nuôi, trồng trọt.

Khi vay thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 120488362/2016/HĐTC ngày 07 tháng 12 năm 2016 với Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk, để thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Ngày 25/11/2017 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng N - Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk ký phục lục hợp đồng về việc thỏa thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ số 5203 LAV 2016 03478/PLHĐ 01, để cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc, lãi của Hợp đồng tín dụng số 5203 LAV 2016 03478 ký ngày 07/12/2016 cụ thể:

Kỳ 1: 07/12/2017: không phải trả.

Kỳ 2: 07/12/2018: trả 200.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 3: 07/12/2019: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 4: 07/12/2020: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Kỳ 5: 07/12/2021: trả 100.000.000 đồng và lãi suất.

Tuy nhiên, cho đến nay ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L đã vi phạm hai kỳ trả nợ đối số tiền nợ gốc 300.000.000đ và tiền lãi của hợp đồng, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L chưa trả được cho Ngân hàng được bất kỳ khoản tiền lãi hay tiền gốc nào cả. Hiện tại số tiền nợ trên đã quá hạn trả nợ. Theo quy định tại Điều 282 Bộ luật dân sự năm 2015 thì *“Việc chậm thực hiện nghĩa vụ theo từng kỳ cũng bị coi là chậm thực hiện nghĩa vụ”* Như vậy, việc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của số tiền 300.000.000đ, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L trả toàn bộ số nợ gốc 500.00.000đ là có căn cứ.

Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; Nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*”

Xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên cần áp dụng Điều 282; Điều 463; khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 để buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc 500.000.000đ là phù hợp.

Về lãi suất: Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất các bên thỏa thuận đối với khoản vay nói trên là 12%/năm. Lãi suất quá hạn được tính 150% của lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi 5%/năm. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, để tính lãi suất theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

* Tiền lãi suất trong hạn: Đối với số tiền vay gốc là 500.000.000đồng tính từ ngày vay 08/12/2016 đến định kỳ trả nợ lần đầu ngày 07/12/2018 là 729 ngày, được tính như sau : $500.000.000 \text{ đồng} \times 12\% : 365 \text{ ngày} \times 729 \text{ ngày} = 119.836.000 \text{ đồng}$.

* Lãi suất quá hạn: do ông T, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên theo quy định tại khoản 1 Điều 3 hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận ký kết quy định “*Bên B vi phạm hợp đồng tín dụng, bị bên A thu hồi nợ trước hạn, nếu bên B không trả hết nợ thì toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng được chuyển sang nợ quá hạn và bên B phải chịu lãi suất phạt quá hạn toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng*”, nên Ngân hàng yêu cầu tính lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn, cụ thể lãi suất quá hạn được tính là 18%/ năm. Tiền lãi quá hạn được tính như sau: Ngày 07/12/2018 là ngày vi phạm nghĩa vụ của kỳ hạn trả nợ đầu tiên, như vậy tiền lãi quá hạn được tính từ ngày 08/12/2018 đến ngày tuyên án ngày 14/7/2020 là 584 ngày, được tính như sau : $500.000.000\text{đ} \times 18\%/năm : 365 \text{ ngày} \times 584 \text{ ngày} = 144.000.000\text{đ}$.

Lãi chậm trả lãi từ ngày vi phạm nghĩa vụ 07/12/2018 đến ngày tuyên án 14/7/2020 là 585 ngày, được tính như sau : $119.836.000\text{đồng} + 144.000.000 \text{ đồng} = 263.836.000 \text{ đồng} \times 5\%/năm : 365 \text{ ngày} \times 585 \text{ ngày} = 21.143.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi tính từ ngày vay đến ngày tuyên án là 284.979.000đồng.

Như vậy, HĐXX buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N tổng cộng số tiền là: 784.979.000đồng. Trong đó, nợ gốc: 500.000.000 đồng và tiền lãi suất là: 284.979.000đồng.

Kể từ ngày 15/7/2020 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[4] Về tài sản thế chấp: Khi vay tiền ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 120488362/2016/HĐTC ngày 07 tháng 12 năm 2016 với Ngân hàng N -Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk để thế chấp tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Xét thấy, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T, tại thời điểm cấp đất hộ ông Nguyễn Văn T gồm có: ông Nguyễn Văn T; sinh năm 1956(chủ hộ), các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1957 (vợ chủ hộ), anh Nguyễn Văn H1; sinh năm 1985, anh Nguyễn Văn H; sinh năm 1980, chị Nguyễn Thị T; sinh năm 1978, chị Nguyễn Thị H; sinh năm 1983 (là các con chủ hộ). Anh Nguyễn Văn H1 đã ký hợp đồng ủy quyền được công chứng vào ngày 02/12/2015 để cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L thế chấp tài sản vay vốn. Riêng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H không ký, với lý do trước thời điểm vay vốn thì chị T đã tách hộ vào ngày 13/3/1999 và chị H đã tách hộ vào ngày 15/7/2009 không còn chung sống cùng hộ ông T, con anh H do đi làm ăn ở xa, không về ký hợp đồng ủy quyền thế chấp, dẫn tới việc anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H không ký vào hợp đồng thế chấp tài sản.

Đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, tại thời điểm cấp đất thì chị T và chị H đã tách hộ nên không còn quyền lợi gì đối với thửa đất này, riêng anh Nguyễn Văn H không ký vào hợp đồng thế chấp tài sản cũng với lý do đi làm ăn xa không về ký được.

Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H cho rằng: Lúc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L vay 500.000.000 đồng của ngân hàng và thế chấp cho Ngân hàng các tài sản trên, thì anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H cũng được biết, tuy đất thuộc hộ gia đình, nhưng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H vì các lý do khác nhau, các anh chị không ký vào hợp đồng ủy quyền thế chấp giống như anh H1. Nay ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L không trả được nợ, Ngân hàng khởi kiện thì anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H đồng ý để Tòa án tuyên quyền cho ngân hàng bán phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện Kcấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện Kcấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L để ngân hàng thu hồi nợ.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 292; Điều 293 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ. Tuy hợp đồng thế chấp tài sản trên anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H không ký, nhưng anh H, chị T, chị H đồng ý để tòa án tuyên quyền phát mãi tài sản cho ngân hàng thu hồi nợ khi bố mẹ không trả được nợ cho ngân hàng. Vì vậy, HĐXX tuyên, trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án cưỡng chế bán phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Sau khi ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức tính 400.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (384.979.000 đồng x 4%) = 35.399.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1957, theo Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L không

có đơn xin miễn án phí. Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 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 và lệ phí tòa án, thì ông T và bà L vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.399.000 đồng

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 292; Điều 293; Điều 463, Điều 466, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 784.979.000 đồng (bảy trăm tám mươi bốn triệu, chín trăm bảy mươi chín nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc: 500.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 14/7/2020 là: 284.979.000 đồng.

Kể từ ngày 15/7/2020 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì Ngân hàng N có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa

số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Sau khi ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K573238, thửa số: 69; tờ bản đồ số: 16, diện tích là 7.580 m² do UBND huyện K cấp ngày 07/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL099036, thửa số: 186; tờ bản đồ số: 49, diện tích là 1098 m² do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.399.000 đồng (*ba mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 15.874.000 đồng (*mười lăm triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/007157, ngày 03/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Nguyên đơn, được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Chu Anh Hùng