TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2019/DS-ST;
Ngày: 08/4/2019;
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cao Thị Thu Thủy;**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Nguyễn Trung Trực**;

2/ Ông **Nguyễn Quốc Thuần**;

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Dương Kim Cương**, thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Không có.

Ngày 08 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 490/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2019/QĐXX-ST ngày 27/02/2019 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Ngân hàng A.**

Trụ sở: Tháp BIDV, số 35 hàng Vôi, quận Hoàng Kiếm, TP. Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phan Đức M** - chức vụ: CTHĐQT.

Đại diện ủy quyền: Bà **Lê Thị Ngọc N** - chức vụ: GĐ CN TP. Mỹ Tho.

Ủy quyền lại: Chị **Lê Thị Minh D** - chức vụ: PPKH.

Địa chỉ: Số 34-36 Lê Lợi, phường 1, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:* **1/ Nguyễn B - sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

2/ Huỳnh C - sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Chị D có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn - chị Lê Thị Minh D trình bày: Vào ngày 20/01/2010, Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long - chi nhánh Tiền Giang - nay là Ngân hàng A - Chi nhánh Mỹ Tho và chị Nguyễn B, anh Huỳnh C đã ký kết hợp đồng tín dụng số DA.0144.10/HĐTD để vay số tiền 166.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua đất; thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày rút vốn vay; thời hạn trả đến ngày 15/01/2025; lãi suất cho vay 1,2%/tháng; lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi trong hạn.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên, chị Nguyễn B và anh Huỳnh C có thế chấp cho Ngân hàng phần đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số A6 (nay là thửa số 57, tờ bản đồ số 01) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00516 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 18/01/2010 cho chị Nguyễn B và anh Huỳnh C. Việc thế chấp được thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0144.10/HĐTC ngày 20/01/2010 và đã được Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Tiền Giang công chứng, chứng thực. Đồng thời cũng được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Gạo ngày 20/01/2010 và đăng ký thay đổi nội dung thế chấp ngày 22/10/2015.

Tính đến ngày 26/02/2019, bị đơn còn nợ lại Ngân hàng tổng số tiền là 396.837.149 đồng; trong đó:

- Vốn gốc là 160.460.000 đồng;

- Lãi: 236.377.149 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu chị Nguyễn B và anh Huỳnh C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 26/02/2019 là 396.837.149 đồng và toàn bộ tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/02/2019 cho đến khi Ngân hàng thu hồi xong khoản nợ. Trong trường hợp chị B và anh C không trả nợ đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích là 125m^2, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số A6, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00516 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 18/01/2010 cho chị B và anh C.

* Bị đơn chị Nguyễn B và anh Huỳnh C vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

* Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn - chị Lê Thị Minh D - yêu cầu chị B và anh C trả cho Ngân hàng số tiền vốn là 160.460.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 08/4/2019 là 239.221.320 đồng, tổng cộng 399.681.320 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu tính lãi cho đến khi thanh toán xong. Trong trường hợp, chị B và anh C không trả tiền đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng A (gọi tắt là Ngân hàng) yêu cầu chị Nguyễn B và anh Huỳnh C trả cho Ngân hàng số tiền vốn là 160.460.000 đồng và lãi tính đến ngày 08/4/2019 là 239.221.320 đồng mà trước đây chị B và anh C đã vay của Ngân hàng, đồng thời xử lý tài sản thế chấp của bị đơn để thu hồi nợ. Do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Chị Nguyễn B và anh Huỳnh C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, do đó căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị B và anh C.

[3] Đối với Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bị đơn, Tòa xét thấy: Theo Hợp đồng tín dụng số DA.0144.10/HĐTD ngày 20/01/2010 mà hai bên đã ký kết và Giấy nhận nợ ngày 29/01/2010 thể hiện chị B và anh C có vay của Ngân hàng số tiền 166.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng, lãi suất 1,2%/tháng điều chỉnh theo hợp đồng tín dụng. Phương thức trả nợ: Trả thành 30 kỳ, mỗi kỳ 06 tháng bị đơn trả 5.540.000 đồng tiền vốn và tiền lãi. Tuy nhiên, bị đơn chỉ trả vốn và lãi đến ngày 15/7/2010 thì ngưng cho đến nay nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền là có căn cứ nên Tòa án chấp nhận. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền vốn gốc và lãi là 399.681.320 đồng. Do đó, cần buộc chị B và anh C phải trả cho Ngân hàng số tiền trên.

[4] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản, Tòa xét thấy: Để bảo đảm cho khoản vay trên bị đơn đã thế chấp tài sản là phần đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số A6 (nay là thửa số 57, tờ bản đồ số 01) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00516 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 18/01/2010 cho chị Nguyễn B và anh Huỳnh C. Phần đất tọa lạc KDC Long Thạnh Hưng, thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Theo Hợp đồng thế chấp 0144.10/HĐTC ngày 20/01/2010 mà các bên đã ký kết tại Điều 7 có thể hiện trong trường hợp bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nên nay Ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ nên Tòa chấp nhận.

[5] Chị B và anh C vắng mặt và không đưa ra chứng cứ chứng minh nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Do yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với chị Nguyễn B và anh Huỳnh C.

Buộc chị Nguyễn B và anh Huỳnh C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền 399.681.320 đồng (Ba trăm chín mươi chín triệu sáu trăm tám mươi mốt ngàn ba trăm hai chục đồng); trong đó:

- Vốn gốc là 160.460.000 đồng;

- Tiền lãi là 239.221.320 đồng;

- Thời gian: Thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 09/4/2019, chị Nguyễn B và anh Huỳnh C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số DA.0144.10/HĐTD ngày 20/01/2010 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trong trường hợp chị Nguyễn B và anh Huỳnh C không trả nợ thì Ngân hàng A được quyền xử lý tài sản sau để thu hồi nợ: Phần đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số A6 (nay là thửa số 57, tờ bản đồ số 01) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00516 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 18/01/2010 cho chị Nguyễn B và anh Huỳnh C. Phần đất tọa lạc KDC Long Thạnh Hưng, thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí:

Chị Nguyễn B và anh Huỳnh C phải chịu 19.984.000 đồng (Mười chín triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.683.000 đồng (Năm triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0015426 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

3. Các đương sự có mặt có quyền làm đơn 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 được tống đạt hợp lệ.

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:

- Toà án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Cao Thị Thu Thủy