TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN IA GRAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 54/2019/DS-ST Ngày 19/12/2019 "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 IA GRAI, TỈNH GIA LAI

- 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: 1. Bà Nguyễn Thị Mý

2. Bà Nguyễn Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam - Thư ký Toà án 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 toà: Bà Hoàng Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Số 02, đường L, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Nguyễn Thanh U, chức vụ: Trưởng Phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N Chi nhánh Huyện Ia Grai Đông Gia Lai; địa chỉ: Số 290, đường V, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai (theo Giấy ủy quyền số 313/NHNoIGĐGL-GUQ ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh Huyện Ia Grai Đ Gia Lai). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ; địa chỉ: Làng Cúc, xã Ia O, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 03 tháng 10 năm 2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 1646/2018/HĐTD ngày 31/5/2018, Ngân hàng N, Chi nhánh Huyện G Đông Gia Lai (Ngân hàng) có cho ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), lãi suất cố định

trong hạn 10%/năm, lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để chăm sóc cà phê, tiêu và mua sắm vật dụng sinh hoạt, đã giải ngân ngày 31/5/2018.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ đã thế chấp các tài sản theo các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1670518/HĐTC ngày 30/5/2018. Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 96, diện tích 8.743,3m^2, tại Làng Cúc, xã Ia O, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai; được Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 565348 ngày 19/4/2018. Nghĩa vụ đảm bảo bao gồm nợ tại hợp đồng tín dụng bao gồm nợ gốc tối đa là 250.000.000đ và nợ lãi, không có phát sinh phí và chi phí khác liên quan.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1660518/HĐTC ngày 30/5/2018. Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 96, diện tích 10.307,2m^2, tại Làng Cúc, xã Ia O, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai; được Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 336939 ngày 15/9/2017. Nghĩa vụ đảm bảo bao gồm nợ tại hợp đồng tín dụng bao gồm nợ gốc tối đa là 250.000.000đ và nợ lãi, không có phát sinh phí và chi phí khác liên quan.

Trong quá trình vay, ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ chỉ trả tiền lãi đến ngày 28/02/2019, chưa trả nợ gốc.

Ngân hàng yêu cầu ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn tính từ ngày 01/3/2019 hết ngày xét xử 19/12/2019 là 53.972.603đ và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả hết số tiền nợ. Trường hợp ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ không thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- *Ý kiến của bị đơn:* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt, không có ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

- *Kết quả xác minh:* Ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ có nơi cư trú tại làng Cúc, xã Ia O, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Ông C và bà Đ đi khỏi nơi cư trú từ tháng 8/2018, thỉnh thoảng có quay về nhưng sau đó lại đi tiếp, không thông báo địa chỉ mới.

- *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:* Các thửa đất thế chấp có vị trí thực tế tại làng Cúc, xã Ia O, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Tài sản gắn liền với đất gồm nhà; hàng rào trụ bê tông, lưới B40, dây kẽm gai và cây trồng trên đất gồm Cà

phê, bơ, Tiêu, Muồng. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ không có người trực tiếp sử dụng và 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:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn có nơi cư trú tại địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp và đúng với địa chỉ ghi trong hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp. Bị đơn đã đi khỏi nơi cư trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn và cơ quan có thẩm quyền biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật Dân sự 2015, nên được xem là 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 yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ và quyền xử lý tài sản đảm bảo. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng tín dụng 1646/2018/HĐTD ngày 31/5/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1670518/HĐTC ngày 30/5/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1660518/HĐTC ngày 30/5/2018. Xét thấy nghĩa vụ đảm bảo của Hợp đồng vay được dẫn chiếu thực hiện theo Hợp đồng thế chấp và hợp đồng này được chứng thực, được đăng ký giao dịch bảo đảm. Bị đơn đã được tống đạt đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo nhưng không có ý kiến phản đối nên có căn cứ xác định các hợp đồng trên là có thật và phát sinh hiệu lực.

[3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng, theo Hợp đồng cho vay và phụ lục hợp đồng thể hiện số tiền vay là 500.000.000 đồng, thời hạn trả nợ mà các bên thỏa thuận đến ngày 31/5/2018. Đã hết thời hạn vay nhưng không có chứng cứ chứng minh bên vay đã trả nợ tiền vay gốc, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng nợ gốc.

[4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ lãi trong hạn, quá hạn tính đến hết ngày xét xử là 53.972.603đ. Xét thấy trong Hợp đồng cho vay, các bên có thỏa thuận việc trả lãi và mức lãi suất vay nên bên vay phải trả lãi như đã thỏa thuận theo quy định tại Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[5] Tiền lãi trong hạn tính từ ngày 01/6/2018 (kế tiếp ngày giải ngân) đến hết ngày 31/5/2019 theo mức lãi suất là 10%/năm là 50.000.000đ, đã trả 37.534.246đ, còn nợ 12.465.754đ. Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 01/6/2019 đến hết ngày xét xử 19/12/2019 (202 ngày) là 41.506.849đ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ lãi 53.972.603đ.

[6] Tổng cộng ông C, bà Đ phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi là 553.972.603đ. Các bên không có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất 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 đã thỏa thuận.

[7] Tại Điều 6 của Hợp đồng vay các bên thỏa thuận biện pháp đảm bảo được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp. Tại Điều 1, Điều 2, Điều 3, Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp tài sản, các bên có thỏa thuận tài sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng vay và quyền xử lý tài sản thế chấp đúng như nguyên đơn đã trình bày ở trên. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có quyền yêu cầu 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, phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[8] 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 3.000.000 đồng.

[9] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là 26.158.904đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

- Áp dụng các Điều 91, 95 của của Luật Các tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 299, 320, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

1.1. Buộc ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ liên đới trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc 500.000.000đ, nợ lãi 53.972.603đ, tổng cộng 553.972.603đ (năm trăm năm mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm lẻ ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ 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 15%/năm.

1.2. Trường hợp ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ, gồm:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 96, diện tích 8.743,3m^2, tại làng Cúc, xã Ia O, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai; được Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 565348 ngày 19/4/2018, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, trong đó nợ gốc tối đa là 250.000.000đ.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 96, diện tích 10.307,2m^2, tại làng Cúc, xã Ia O, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai; được Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 336939 ngày 15/9/2017, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, trong đó nợ gốc tối đa là 250.000.000đ.

2. Ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ phải liên đới trả lại cho Ngân hàng N số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Ông Lê Công C và bà Nguyễn Thị Đ phải liên đới nộp 26.158.904đ (hai mươi sáu triệu một trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng N 12.765.753đ (mười hai triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005796 ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên, đóng dấu)
Nguyễn Văn Huy