

Bản án số:03/2019/KDTM-ST

Ngày: 30/9/2019

V/v: “T/C về hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀNG HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Phương Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Hải

Ông Lê Thanh Bình

Thư ký phiên toà : Ông Nguyễn Văn Bình – Thư ký Toà án nhân dân huyện Hoàng Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoàng Hoá: ông Lê Văn Toàn- KSV.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hoàng Hoá xét xử sơ thẩm vụ án Kinh doanh Thương mại “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” thụ lý số 01/2019/TLST- KDTM ngày 25/02/2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/QĐ-ST ngày 05/4/2019 giữa:

Nguyên đơn: Quỹ Tín dụng nhân dân Thị trấn B

Địa chỉ: Phố S, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc T – Giám đốc điều hành.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị H - Phó giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên nguyên đơn: Bà Trịnh Thị T- Luật sư thuộc Công ty Luật C. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Khắc L (Trần Hữu L) sinh năm 1956 và bà Trương Thị V. Vắng mặt.

Địa chỉ: số nhà 04, đường số 1A, phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Bà Vũ quyền cho ông L theo giấy ủy quyền ngày 6/3/2019.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: UBND Thị trấn B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng S- Chủ tịch UBND Thị trấn B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn O- Phó chủ tịch UBND Thị trấn B.

Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/01/2019, bản tự khai ngày 05/3/2019, các phiên hòa giải, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Bút Sơn đã trình bày:

Căn cứ Giấy đề nghị vay vốn của ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V.

Ngày 10/11/2015, Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn B và ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V đã ký hợp đồng tín dụng số 853/HĐTD. Số tiền ông Trần Hữu L và bà Trương Thị V vay theo hợp đồng tín dụng 853/HĐTD là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), kỳ hạn vay là 18 tháng (ngày quá hạn là 10/05/2017).

Để đảm bảo cho việc vay vốn theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Hữu L và bà Trương Thị V đã thế chấp tài sản cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B. Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 853/HĐTC giữa Bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B và bên thế chấp là ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V đã được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 09/11/2015, số công chứng: 1213 quyền số 04/2015TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 956673 do UBND huyện H cấp ngày 30/10/2008 mang tên ông Trần Hữu L. Thông tin cụ thể về tài sản thế chấp:

- *Quyền sử dụng đất:*

+ Thửa đất số 395, tờ bản đồ số 01

+ Địa chỉ: tiểu khu Tân Sơn, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

+ Diện tích: 160m² (một trăm sáu mươi mét vuông)

Sử dụng riêng: 160m²;

Sử dụng chung: không

+ Mục đích sử dụng đất:

Đất ở tại đô thị: 120 m²; Đất trồng cây lâu năm: 40 m²

+ Thời hạn sử dụng đất:

Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến 15/10/2043

+ Nguồn gốc sử dụng đất: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- *Tài sản gắn liền với đất:*

+ Nhà ở: 01 nhà hai tầng; Cấp (hạng): 4; tường xây gạch mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ, khung cột bê tông chịu lực

+ Địa chỉ nhà: Phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Trong quá trình vay vốn, ông Trần Hữu L và bà Trương Thị V mới thanh toán tiền nợ lãi đến ngày 27/2/2017 với tổng số tiền lãi là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng). Từ đó đến nay, ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V không thanh toán tiền lãi và tiền nợ gốc cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B.

Tính đến nay- thời điểm diễn ra phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B:

Tiền gốc: 400.000.000đ(bốn trăm triệu đồng)

Tiền lãi trong hạn: (545 ngày, lãi suất 1%/tháng) = 72.667.000đ(*bảy mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*) Ông L đã trả được 60.000.000đ(*sáu mươi triệu đồng*);

Lãi quá hạn:(từ 11/5/2017 đến 30/9/2019= 871 ngày,lãi suất 18%/năm) = 174.200.000đ (*một trăm bảy mươi tư triệu, hai trăm ngàn đồng*)

Lãi phạt(5% tiền lãi trong hạn nộp chậm)= 633.000đ(*sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng*)

Tổng = 587.500.000đ (*năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng*).

Việc ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V không thực hiện việc thanh toán nợ theo đúng hợp đồng đã gây khó khăn, thiệt hại cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho vay, Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B khởi kiện vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V,yêu cầu Tòa án:

1. Buộc ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo Hợp đồng đã ký kết với Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Bút Sơn số 853/HĐTD ngày 10/11/2015 số tiền là 587.900.000 đồng (*Năm trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm ngàn đồng*);

2. Trường hợp ông Trần Hữu L, bà Trương Thị V không thực hiện trả nợ. Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B được quyền đề nghị kê biên xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM956673 do UBND huyện H cấp ngày 30/10/2008 thu hồi nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, qua thẩm định và xem xét tại chỗ quỹ tín dụng mới được biết thực trạng tài sản thế chấp của vợ chồng ông L không giống với thông tin mà quỹ đã thẩm định trước đó: Tài sản thế chấp là đất và nhà không gắn liền với nhau, mà căn nhà nằm trên 3 thửa đất chứ không phải nằm toàn bộ trên 1 thửa đất đã được thế chấp, cụ thể là 1phần của căn nhà nằm trên 1 phần đất đã được thế chấp, phần nhà còn lại thuộc quyền quản lý của UBND Thị trấn B và 1 thửa đất khác (là thửa đất liền kề nhưng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do đặc điểm đất đai của nhà ông L rộng, gồm nhiều thửa đất và loại đất (có cả đất ở và đất thuê 50 năm) ghép thành và trong quá trình vay vốn ông L và bà V cũng không xác định được đặc điểm tài sản của mình nên không cung cấp trung thực thông tin trên cho quỹ nên gây ra sai sót; tuy nhiên quá trình làm việc ông L cũng thống nhất tài sản thế chấp gồm thửa đất đã thế chấp (là thửa 395) và toàn bộ căn nhà 2 tầng do vậy đề nghị HĐXX căn cứ nội dung điều 326 của BLDS “Thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất” để giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông L có nại đã cùng với Quỹ tín dụng thanh toán nợ, khi biết không trả được nợ lãi ông L đã giao tài sản thế chấp cho quỹ , quỹ tín dụng thừa nhận ông L đã có động thái này tuy nhiên giữa hai bên cũng chỉ mới lập biên bản với nhau, trong các biên bản này thể hiện việc chốt nợ và gia hạn nợ,

bản chất cũng là việc nhắc nợ, tạo cơ hội cho ông L trả nợ và giữ nhà vì trước đây ông L cũng là thành viên của Quỹ; Mặt khác, tuy tiêu đề là ' Biên bản bàn giao tài sản thế chấp' nhưng cả hai bên chưa có việc bàn giao tài sản, bản thân ông L cũng không muốn bán nhà, không có thái độ dứt khoát trong việc muốn thanh lý tài sản, cụ thể là khi quỹ có ý định giới thiệu người đến mua nhà thì ông L đã nói giá cao lên hoặc đóng cửa lại... do vậy việc bàn giao tài sản thế chấp giữa ông L và Quỹ tín dụng là chưa hề xảy ra. Hơn nữa, Quỹ tín dụng không tự thanh lý tài sản thế chấp được mà phải yêu cầu Tòa án là đúng theo quy định của pháp luật và đúng theo cam kết hai bên đã ký với nhau tại các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng.

Bị đơn là ông Trần Hữu L đã khai tại các bản khai ngày 6/3/2019, biên bản làm việc ngày 4/4/2019, bản khai bổ sung ngày 24/9/2019, trong các phiên hòa giải, trong quá trình tố tụng:

Ông và bà Trương Thị V kết hôn năm 1977, sau đó mua mấy gian nhà của xí nghiệp may mặc huyện H, đến năm 2008 được cấp giấy CNQSDĐ là thửa số 395, tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính B, thửa đất mang tên ông nhưng thực chất đó là tài sản chung của vợ chồng;

Vì mưu sinh nên vợ chồng ông đã vay của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B rất nhiều lần, lần cuối cùng là vay số tiền 400 triệu đồng. Hai bên ký hợp đồng tín dụng số 853 ngày 10/11/2015 và Hợp đồng thế chấp số 853 ngày 9/01/2019 mục đích để kinh doanh quán Nét nhưng sau đó vợ ông bị tai nạn giao thông nặng, quán nét bị điện chập cháy hết giàn máy nên không trả được nợ, nên từ ngày 15/6/2017 ông đã làm đơn đề nghị Quỹ tín dụng nhiều nội dung trong đó có nội dung đồng ý cho Quỹ tín dụng thu hồi tài sản để thanh lý khoản nợ tất toán khoản vay cho gia đình ông. Sau đó giữa Quỹ và ông nhiều lần có văn bản thỏa thuận về phương án giải quyết số nợ trên, quan điểm của ông là ông đã bàn giao tài sản thế chấp cho Quỹ nên ông không còn liên quan gì đến số nợ đối với quỹ; Khi bàn giao hai bên không định giá lại vì đã định giá từ ban đầu là 600 triệu rồi và theo ông nghĩ thì việc bàn giao như vậy đã xong, nên nay Quỹ khởi kiện ông yêu cầu ông trả gốc số tiền 400 triệu và trả lãi thì ông không đồng ý; Ông yêu cầu được giải quyết theo pháp luật. Về tài sản thế chấp, ông đồng ý tài sản thế chấp của vợ chồng ông là căn nhà hai tầng và thửa đất 395.

Tại phiên xem xét thẩm định ngày 11/3/2019 và ngày 29/8/2019 (bổ sung) đã thể hiện: Toàn bộ tài sản thế chấp của vợ chồng ông Trần Hữu L - Trương Thị V đối với quỹ tín dụng thị trấn B bao gồm: Về đất: Thửa đất 395 tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính thị trấn B, có diện tích 160m² đứng tên Trần Hữu L giấy CNQSDĐ số AM 956673 do UBND huyện H cấp ngày 30/10/2008, trong đó đất ở là 120m², đất trồng cây lâu năm là 40m². Về nhà: 01 căn nhà hai tầng có diện tích xây dựng 87,8m² công trình phụ khép kín. Căn nhà trên nằm trên ba thửa đất trong đó diện tích nhà nằm trên thửa 395 là 35,2m²; phần còn lại 20,9m² nằm trên thửa 05(02) (thuộc quyền sử

dụng của ông L- bà V); và trên diện tích thuộc UBND Thị trấn B đang quản lý là 31,6m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND Thị trấn B tại văn bản số 02/UBND ngày 24/6/2019 đã trình bày: Phần diện tích mà gia đình ông L đang sử dụng do UBND Thị trấn B quản lý phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo các quy định của Nhà nước hoặc nếu phần diện tích tăng đó phải tháo gỡ công trình thì trả lại mặt bằng cho Nhà nước quản lý (Nếu không có nhu cầu sử dụng đất).

Đại diện VKSND Huyện H trình bày về quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo tố tụng của HĐXX, thư ký Tòa án tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án; việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Biên bản thẩm định về tài sản thế chấp của Quỹ tín dụng có sai sót trong việc xác định hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất, dẫn đến hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng ông L và Quỹ tín dụng và hợp đồng công chứng bị vô hiệu 1 phần nên đề nghị HĐXX giải quyết phần hợp đồng vô hiệu một phần nêu trên để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và trước khi tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1.] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa ngày 14/8/2019 bị đơn là ông Trần Hữu Liệu vắng mặt lần thứ nhất, nên HĐXX hoãn phiên tòa; Tại phiên tòa ngày 12/9/2019 HĐXX Tạm ngừng phiên tòa với lý do cần lấy lời khai của ông Trần Hữu L về việc bàn giao tài sản thế chấp cho Quỹ Tín dụng thị trấn như thế nào? Tại phiên tòa hôm nay ông L đã được thông báo nhưng khi nhận thông báo ông ghi rõ không có mặt tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn B có đơn xin xét xử vắng mặt do đó do đó HĐXX xử vắng mặt ông Trần Hữu L và ông Trương Văn O theo quy định tại khoản 1 Điều 277 của BLTTDS.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B:

1. Yêu cầu ông Trần Hữu L thực hiện nghĩa vụ trả nợ bao gồm khoản lãi và gốc: Căn cứ vào nội dung Hợp đồng tín dụng số 853/HĐTD ngày 10/11/2015 bên A là Quỹ tín dụng thị trấn cho bên B là ông L, bà V vay số tiền 400 triệu đồng, thời hạn vay 18 tháng, ngày vay 10/11/2015 với lãi suất 1% tháng. Ngày quá hạn của hợp đồng là ngày 10/5/2017, tuy nhiên, từ ngày 27/2/2017 và cho đến nay, ông L không trả lãi và gốc cho Quỹ tín dụng.

Việc làm của bị đơn đã vi phạm vào khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thỏa thuận và ký kết; và theo điểm f khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này thì bên nguyên đơn có quyền khởi kiện bị đơn ra Tòa án để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của

mình, cũng là phù hợp với nội dung Điều 466 Bộ luật dân sự. Nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả gốc, trả lãi, lãi trong hạn đối với tổng số lãi chưa trả, lãi quá hạn, lãi phạt là hoàn toàn đúng với Điều 2 “Lãi suất cho vay, phí trả nợ trước hạn, và mức phạt chậm trả lãi tiền vay”, cụ thể, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản là:

Tiền gốc: 400.000.000đ(*bốn trăm triệu đồng*)

Tiền lãi trong hạn: (545 ngày, lãi suất 12%/năm) = 72.667.000đ (*bảy mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*); Ông L đã trả được 60.000.000đ(*sáu mươi triệu đồng*);

Lãi quá hạn: (từ 11/5/2017 đến 30/9/2019 = 871 ngày, lãi suất 18%/năm) = 174.200.000đ (*một trăm bảy mươi tư triệu, hai trăm ngàn đồng*)

Lãi phạt(5% tiền lãi trong hạn nộp chậm)= 633.000đ(*sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng*)

Tổng = 587.500.000đ(*năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng*).

2.Xét yêu cầu được kê biên phát mại tài sản: Theo quan điểm của nguyên đơn , nếu bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn sẽ yêu cầu phát mại tài sản nhằm thu hồi vốn.

Tòa án đã tiến hành thẩm định và xem xét tại chỗ , kết quả thu thập được thể hiện được toàn bộ tài sản thế chấp mà bị đơn ký kết với nguyên đơn bao gồm toàn bộ thửa đất 395, diện tích 160m² tại tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính thị trấn Bút Sơn và 01 căn nhà 2 tầng có diện tích 87m², trong đó có 1 phần nằm trên thửa đất 395 với diện tích 35,2m²; phần diện tích nhà nằm trên thửa đất 05(02) là 20,9m², phần còn lại nằm trên diện tích đất thuộc UBND Thị trấn B quản lý. Đây thuộc trường hợp quy định tại Điều 326 BLDS’’
Thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thể chấp quyền sử dụng đất’’

1. Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thể chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thể chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. ’’

Phòng TNMT, UBND thị trấn B cũng đều có quan điểm đối với phần diện tích đất 31,6m² thuộc quyền quản lý của UBND Thị trấn B mà ông L đã xây dựng thì ông L phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo các quy định của Nhà nước, hoặc không có nhu cầu sử dụng, tháo gỡ công trình thì trả lại đất cho UBND thị trấn B. Đối với phần nhà xây vào thửa đất 05(02) thuộc quyền sử dụng của ông L bà V (đất đã được cấp giấy CNQSDĐ) ông L không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết. Quan điểm của phòng TNMT và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với các quy định của Luật đất đai.

Do đó, trong trường hợp nguyên đơn không thu được toàn bộ số gốc và lãi của bị đơn thì có quyền yêu cầu kê biên phát mại tài sản là toàn bộ tài sản thế chấp

bao gồm căn nhà 2 tầng và diện tích đất tại thửa 395, tờ bản đồ 01, bản đồ địa chính thị trấn B để thanh lý thu hồi vốn theo quy định của pháp luật;

[3] Xét lời nại của bị đơn: Bị đơn cho rằng sau khi được vay vốn, quán nét bị chập cháy còn vợ thì bị tai nạn giao thông nên không còn khả năng trả nợ; nên bị đơn đã có đơn đề nghị với quỹ giao tài sản thế chấp cho Quỹ từ ngày 15/6/2017 nên bị đơn chỉ chấp nhận trả gốc mà không chấp nhận trả lãi: HĐXX thấy rằng: tài sản thế chấp là tài sản chung của vợ chồng, văn bản yêu cầu của bị đơn và các buổi làm việc giữa bị đơn với nguyên đơn đều chỉ có một mình bị đơn, cũng không có giấy ủy quyền của vợ; Nội dung các văn bản thỏa thuận bàn giao tài sản không thể hiện được việc bàn giao tài sản gồm những tài sản gì, giá trị tài sản, nghĩa vụ, quyền lợi của các bên sau khi thanh lý tài sản... Mặc khác các văn bản như bị đơn nại đều là “*Biên bản thỏa thuận về việc thống nhất phương án xử lý tài sản bảo đảm và bàn giao tài sản đảm bảo*”, cũng mới chỉ dừng lại ở phương án thỏa thuận của cả hai bên, hơn nữa trong nội dung của các biên bản này các bên không thể hiện được quan điểm và đường lối giải quyết giải quyết 1 cách rõ ràng, có nhiều nội dung bỏ ngỏ như các bên vẫn cho nhau cơ hội là “nếu không thực hiện được thì nhờ sự can thiệp của pháp luật”, hoặc “trong thời hạn hai tháng nếu bên vay không thực hiện thì Quỹ tín dụng thị trấn sẽ”... mặc dù tiêu đề là văn bản thỏa thuận nhưng nội dung của các văn bản không thể hiện được sự thỏa thuận, các bên không chốt được nội dung sự việc cần giải quyết và trên thực tế chưa có bất cứ văn bản nào giữa hai bên thể hiện việc đã thực hiện xong việc bàn giao tài sản thế chấp. Trong quá trình tố tụng giữa nguyên đơn và bị đơn cũng luôn tranh cãi về giá trị của tài sản thế chấp, nguyên đơn còn trình bày việc bị đơn cố tình đẩy giá cao lên để gây khó khăn cho việc thanh lý tài sản hoặc đóng cửa không có mặt tại gia đình như vậy thực chất giữa hai bên không đi đến sự thỏa thuận nào, mà theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Hợp đồng tín dụng số 853 đã ký kết “*Trường hợp xảy ra tranh chấp, hai bên giải quyết bằng thương lượng, nếu không có kết quả thì sẽ chuyển vụ việc tới cơ quan chức năng theo quy định của pháp luật để giải quyết.*” Do vậy bị đơn cho rằng đã bàn giao tài sản thế chấp cho nguyên đơn nên không còn liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Do tài sản thế chấp có 1 phần nhà đã xây trên đất thuộc quyền quản lý của UBND Thị trấn B, nên trong trường hợp vợ chồng ông L trả được nợ cho Quỹ tín dụng thị trấn, có nhu cầu sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của Luật đất đai, trường hợp ông L và bà V không thực hiện được việc trả nợ mà phải kê biên phát mãi tài sản, thì chủ sử dụng sau cũng phải thực hiện nghĩa vụ tương tự theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu không có nhu cầu sử dụng mà phải buộc tháo dỡ công trình thì phần diện tích đất trên phải trả lại cho UBND Thị trấn B.

[4] Về quan điểm giải quyết vụ án của VKSND huyện H: Biên bản thẩm định về tài sản thế chấp của Quỹ **tín** dụng có sai sót trong việc xác định hiện trạng đất và

tài sản gắn liền với đất, dẫn đến hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng ông L và Quỹ tín dụng và hợp đồng công chứng bị vô hiệu 1 phần nên đề nghị HĐXX giải quyết phần hợp đồng vô hiệu một phần nêu trên để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và trước khi tuyên án.

HĐXX nhận thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu buộc vợ chồng ông Liệu trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, trong trường hợp vợ chồng ông Liệu không trả được nợ thì đề nghị kê biên phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên, nguyên đơn không yêu cầu xem xét tính vô hiệu của bất cứ văn bản hợp đồng nào, nên HĐXX đã thực hiện đúng quy định pháp luật, cụ thể tại điều 5 của BL Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”

Mặt khác, cho dù Quỹ tín dụng thị trấn B có sai sót trong thẩm định ban đầu, là do bản thân vợ chồng ông L cũng không xác định được đặc điểm tài sản của gia đình mình, do các thửa đất liền kề nhau. Trong các thửa đất liền kề này cũng có thửa đất khác thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông L, của UBND thị trấn B, thuộc trường hợp quy định tại Điều 326 của BLDS “*thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất*”. Trong quá trình giải quyết vụ án, các phiên xem xét thẩm định, ông Liệu không có ý kiến gì, không có yêu cầu phản tố, biên bản làm việc ngày 04/4/2019 ông L cũng trình bày “*toàn bộ giấy tờ văn bản có chữ ký của vợ chồng tôi về việc thế chấp căn nhà là do vợ chồng tôi ký, vì vậy căn nhà hai tầng và thửa đất 395 là tài sản thế chấp tôi không thắc mắc gì*”

Vì vậy, HĐXX – TAND Huyện H không chấp nhận quan điểm của VKS ND HH.

5. *Về án phí*: Căn cứ khoản 1 Điều 147 BLTTDS 2015, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí.

Trong quá trình xét xử vụ án, ông L có xuất trình giấy chứng nhận “*Người được hưởng chính sách như thương binh*” của bà Trương Thị V; Theo điểm g khoản 1 Điều 2 Pháp lệnh sửa đổi bổ sung một số điều của pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng số 04/2012/UBTVQH ngày 17/6/2012, trường hợp của bà Trương Thị V là “*người được hưởng chế độ chính sách như thương binh*”, là người có công với cách mạng nên được miễn nộp tiền án phí; nên buộc ông L phải chịu án phí KDTM sơ thẩm là: $20.000.000đ + (587.900.000đ - 187.900.000đ) \times 4\% = 27.516.000đ$; 2= 13.758.000đ (*mười ba triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn đồng*)

Quỹ Tín dụng Nhân dân thị trấn B được trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ(*bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số AA/2017/000 ngày 20/2/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hoàng Hóa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30; khoản 2 Điều 227 BLTTDS 2015;

Điều 326, 463, 466, 468, 470 BLDS 2015;

Luật các tổ chức tín dụng; Luật KDTM;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B.

- Buộc ông Trần Hữu L và bà Trương Thị V phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B các khoản gồm:

Tiền gốc: 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*)

Tiền lãi trong hạn: (545 ngày, lãi suất 12%/năm) = 72.667.000đ (*bảy mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*) Ông L đã trả được 60.000.000đ(*sáu mươi triệu đồng*);

Lãi quá hạn: (từ 11/5/2017 đến 30/9/2019= 871 ngày, lãi suất 18%/năm) = 174.200.000đ(*một trăm bảy mươi tư triệu, hai trăm ngàn đồng*)

Lãi phạt(5% tiền lãi trong hạn nộp chậm)= 633.000đ(*sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng*)

Tổng = 587.500.000đ(*năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng*).

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm(ngày 30/9/2019) ông Trần Hữu L và bà Trương Thị V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ tín dụng cho vay.”

Khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông Trần Hữu L và bà Trương Thị V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên, Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 853/HĐTC ngày 09/11/2015. Cụ thể : Về đất: Thửa đất 395 tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính thị trấn Bút Sơn, có diện tích 160m² đứng tên Trần Hữu L tại giấy CNQSD Đ số AM 956673 do UBND huyện H cấp ngày 30/10/2008, trong đó đất ở là 120m², đất trồng cây lâu năm là 40m². Có kích thước và **tứ cạnh**: Cạnh đông=20m (giáp ngõ vào phần đất thị trấn B); Cạnh **tây**=20m (giáp hộ bà M, bà T);

Cạnh nam = 8m (giáp thửa đất số 05(02) đứng tên ông Trần Hữu L và bà Trương Thị V); Cạnh bắc = 8m (giáp đất của UBND Thị trấn B). Về nhà: 01 căn nhà hai tầng có diện tích xây dựng $87,8m^2$ công trình phụ khép kín. Căn nhà trên nằm trên ba thửa đất trong đó diện tích nhà nằm trên thửa 395 là $35,2m^2$; phần còn lại $20,9m^2$ nằm trên thửa 05(02) (thuộc quyền sử dụng của ông L- bà V); và trên diện tích thuộc UBND Thị trấn B đang quản lý là $31,6m^2$ để đảm bảo việc trả nợ.

Đối với phần nhà đã xây trên diện tích đất $31,6m^2$ thuộc quyền sử dụng của UBND Thị trấn B, trong trường hợp vợ chồng ông L trả được nợ cho Quỹ tín dụng thị trấn, có nhu cầu sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của Luật đất đai, trường hợp ông L và bà V không thực hiện được việc trả nợ mà phải kê biên phát mãi tài sản, thì chủ sử dụng sau cũng phải thực hiện nghĩa vụ tương tự theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu không có nhu cầu sử dụng mà phải buộc tháo dỡ công trình thì phần diện tích đất trên phải trả lại cho UBND Thị trấn B.

Về án phí: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông L bà V phải chịu toàn bộ án phí KDTM sơ thẩm là: $20.000.000đ + (587.900.000đ - 187.900.000đ) \times 4\% = 27.516.000đ$. Bà V được miễn án phí nên ông L phải chịu là $27.516.000đ : 2 = 13.758.000đ$ (mười ba triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn đồng)

Quỹ Tín dụng Nhân dân thị trấn B được trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là $7.500.000đ$ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0004517 ngày 20/02/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhân

- Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hóa
- VKSND huyện H.
- Chi cục THADS huyện H
- UBND thị trấn.
- Các đương sự
- Lưu

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
ĐÃ KÝ

Lê Thị Phương Thanh

