

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THÁI HÒA
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 06/2018/DS-ST
Ngày: 28 -11- 2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng và xử lý tài sản thế chấp

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THÁI HÒA - TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Thanh Hải

2. Bà Thái Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Thương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2018/TLST- DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2018/QĐXXST - DS ngày 29 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2018/QĐST-DS ngày 13/11/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S

Địa chỉ: đường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Công D, Sinh năm 1981- Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ tại chi nhánh Nghệ An (Theo Giấy ủy quyền số 157/UQ-TGD ngày 23/6/2016)

Trú quán: Phường L, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Có mặt.

- Bị đơn: Anh Phạm Ngọc K - sinh năm 1980; chị Nguyễn Thị A - sinh năm 1981.

Đều trú tại: Khối H, phường Q, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An;

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 6 năm 2018 và quá trình xét xử tại Tòa án đại diện cho nguyên đơn ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 211/2014/HĐTDNH - CN/SHB.120204 ngày 01/7/2014 ngân hàng TMCP S cho anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A vay 480.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh quần áo may mặc sẵn. Ngày 02/7/2014 anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A đã nhận nợ số tiền 480.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 01/211/KUNN-CN kèm theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sử dụng 200 m² đất ở và tài sản gắn liền với đất ở tại thửa 16993.09.84(2), tờ bản đồ số 09, tại xóm Q, xã N, huyện Nghĩa Đàn (nay là phường Q, thị xã Thái Hòa), tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 301478, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00400 do UBND huyện Nghĩa Đàn cấp cho hộ anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A vào ngày 25/01/2008. Vị trí, đặc điểm của mảnh đất và tài sản trên đất như sau: Mảnh đất có phía Bắc giáp đường liên gia khối L; phía trước nhà là hướng Tây giáp trục đường chính của khối L; phía Nam giáp đất anh Nguyễn Văn L, phía Đông giáp đất bà Đoàn Thị T và tài sản trên đất đã thế chấp là một ngôi nhà 01 tầng, tường gạch, mái bê tông cốt thép diện tích 90 m². Sau thời điểm thế chấp anh K và chị A xây 01 ngôi nhà ông nằm sát ngôi nhà đã thế chấp hiện tại là nhà để hoang không còn mái nhà, các cửa đã bị tháo dỡ. Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp là 400m², tuy nhiên trước thời điểm thế chấp, anh K và chị A đã chuyển nhượng 1/2 diện tích đất này là 200m² cho anh Nguyễn Văn L, nên ngân hàng S chỉ nhận thế chấp 200m² còn lại.

Sau khi vay vốn vợ chồng anh K và chị A chưa trả tiền gốc mà chỉ trả được 50.240.234 đồng tiền lãi suất. Từ ngày 03/7/2015 cho đến nay vợ chồng anh K và chị A không nộp lãi, gốc cho ngân hàng và có dấu hiệu bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh, cư trú. Ngân hàng S đã yêu cầu gấp gở và gửi thông báo nhưng vợ chồng anh K vẫn không trả nợ và không hợp tác với ngân hàng. Do đó Ngân hàng TMCP S đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A phải trả cho ngân hàng TMCP S tổng số tiền gốc và lãi suất cụ thể như sau:

Tiền gốc là 480.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng là 11,2%/năm tính từ ngày 02/7/2014 đến ngày 02/7/2015 là 53.760.000 đồng, nhưng anh K và chị A chỉ mới trả được 50.240.234 đồng, như vậy anh K và chị A đang thiếu lãi suất trong hạn là 3.798.652 đồng. Tiền lãi suất quá hạn từ ngày 03/7/2015 đến ngày xét xử vụ án 28/11/2018 là 1245 ngày với lãi suất quá hạn

bằng 150% lãi suất thoả thuận theo hợp đồng là 16,8%/năm bằng 279.660.057 đồng. Tổng cộng ngân hàng S yêu cầu anh K và chị A thanh toán là 480.000.000 đồng tiền gốc + 3.798.652 đồng tiền lãi suất trong hạn + 279.660.057 đồng tiền lãi suất quá hạn = 763.458.709 đồng.

Trường hợp anh K và chị A không trả được nợ cho ngân hàng thì đề nghị tòa án thu hồi, phát mại tài sản bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng 200m² đất và nhà ở tại thửa 16993.09.84(2), tờ bản đồ số 09 tại khối T, phường Q, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An và nhà ở trên đất để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp tài sản thu hồi phát mại không đủ thu nợ thì đề nghị Tòa án và thi hành án phát mại các tài sản khác của anh K và chị A để thu hồi nợ cho ngân hàng S.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh K và chị A không có mặt và Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ khi nộp đơn, thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng mà vẫn vắng mặt nên tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng các điều 299, 318, 323, 466, 468 - Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp. Quản lý và sử dụng ná phí, lệ phí tòa án đề nghị chấp nhận yêu cầu của ngân hàng S buộc anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A phải thanh toán trả cho ngân hàng S tính đến ngày 28/11/2018 số tiền là 763.458.709 đồng trong đó nợ gốc là 480.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn là 3.748.625 đồng và tiền lãi suất quá hạn là 279.660.057 đồng. nếu anh K và chị A không trả được số tiền trên thì xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết để thanh toán nợ cho ngân hàng. Đề nghị buộc anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn không có mặt, do vậy theo quy định tại điều 227 - BLTTDS Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án công khai vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu thanh toán nợ của ngân hàng thì thấy rằng: Ngày 01/7/2014 anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A đã ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 211/2014/HĐTDNH-CN/SHB.120204 vay của ngân hàng TMCP S số tiền 480.000.000 đồng với thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày giải ngân. Đến ngày 02/7/2014 anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A đã nhận nợ số tiền 480.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 01/211/KUNN- CN. Tuy nhiên đến thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi suất theo hợp đồng đã ký kết là ngày 02 tháng 7 năm 2015 nhưng anh K và chị A không thực hiện việc trả nợ theo hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện là có cơ sở cần chấp nhận. Xét yêu cầu của ngân hàng về tiền gốc và lãi suất thì thấy rằng: Theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn và khế ước nhận nợ hai bên đã ký kết với số tiền vay gốc là 480.000.000 đồng nay đã quá hạn nhiều năm nhưng anh K và chị A chỉ trả được số tiền lãi suất là 50.240.234 đồng còn tiền gốc chưa trả được đồng nào, nay ngân hàng S yêu cầu anh K và chị A phải trả số tiền nợ gốc là 480.000.000 đồng cho ngân hàng là hoàn toàn đúng cần chấp nhận. Đối với tiền lãi suất ngân hàng S yêu cầu tiền lãi suất trong hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng là 11,2%/năm tính từ ngày 02/7/2014 là ngày giải ngân đến ngày 02/7/2015 là 53.760.000 đồng, nhưng anh K và chị A chỉ mới trả được 50.240.234 đồng, như vậy anh K và chị A đang thiếu lãi suất trong hạn là 3.798.652 đồng. Tiền lãi suất quá hạn từ ngày 03/7/2015 đến ngày xét xử vụ án 28/11/2018 là 1245 ngày với lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng là 16,8%/năm bằng 279.660.057 đồng. Tổng cộng ngân hàng S yêu cầu anh K và chị A thanh toán là 480.000.000 đồng tiền gốc + 3.798.652 đồng tiền lãi suất trong hạn + 279.660.057 đồng tiền lãi suất quá hạn = 763.458.709 đồng là có cơ sở nên cần chấp nhận yêu cầu của ngân hàng S. Buộc anh K và chị A phải thanh toán hợp đồng tín dụng trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn tổng cộng là 763.458.709 đồng.

[3] Đối với việc ngân hàng S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A không trả được nợ thì thấy rằng:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sử dụng 200 m² đất ở và tài sản gắn liền với đất ở tại thửa 16993.09.84(2), tờ bản đồ số 09, tại xóm Q, xã N, huyện Nghĩa Đàn (nay là phường Q, thị xã Thái Hòa), tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 301478, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00400 do UBND huyện Nghĩa Đàn cấp cho hộ anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A vào ngày 25/01/2008. Vị trí của tài sản như sau: phía Bắc giáp đường liên gia khối L; phía trước nhà là hướng Tây giáp trục đường chính của khối L; phía Nam giáp đất anh Nguyễn Văn L, phía Đông giáp đất bà Đoàn Thị T, trên đất có một ngôi nhà 01 tầng, tường gạch, mái bê tông cốt thép diện tích 90 m². Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 400m². Tuy nhiên tại thời điểm thế chấp, anh K và chị A đã chuyển nhượng 1/2 diện tích đất này là 200m² cho anh Nguyễn Văn L nên ngân hàng S chỉ nhận thế chấp 200m²

còn lại có các đặc điểm nói trên. Thấy rằng hợp đồng thế chấp các bên ký kết với nhau đảm bảo đúng quy định của pháp luật, có công chứng theo quy định, có đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền không có vi phạm gì về hình thức và nội dung nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 103/2014/BBĐG - SHB.120204 ngày 01 tháng 02 năm 2014 để đảm bảo cho khoản vay của anh K và chị A theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 211/2014/HĐTDNH-CH/SHB.120204 ngày 01 tháng 7 năm 2018 có hiệu lực pháp luật và trong trường hợp anh K và chị A không thanh toán được toàn bộ số nợ gốc và lãi suất cho ngân hàng S thì cần xử lý tài sản thế chấp của anh K và chị A là đất và nhà theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết để thanh toán nợ cho ngân hàng S là đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39 - BLTTDS năm 2015; Các điều 320, 323, 463, 466, 468 - BLDS năm 2015; Các điều 91, 95 - Luật các tổ chức tín dụng xử :

1 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần S. Buộc anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A phải thanh toán trả nợ cho ngân hàng S số tiền nợ gốc là 480.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn là 3.798.652 đồng và tiền lãi suất quá hạn là 279.660.057 đồng. Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi suất là 763.458.709 đồng (Bảy trăm sáu ba triệu, bốn trăm năm tám nghìn, bảy trăm linh chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nếu không trả hết nợ thì anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A 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 thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay cũng phải được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2 - Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A không trả đủ khoản nợ nói trên, không có khả năng thanh toán nợ trong quá trình thi hành án thì bị xử lý bán tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng 200 m² đất ở và tài sản gắn liền với đất ở tại thửa 16993.09.84(2), tờ bản đồ số 09, tại xóm Q, xã N, huyện Nghĩa Đàn (nay là phường Q, thị xã Thái Hòa), tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 301478, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00400 do UBND huyện Nghĩa Đàn cấp cho hộ anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A vào ngày 25/01/2008. Vị trí của tài sản như sau: phía Bắc

giáp đường liên gia khối L; phía trước nhà là hướng Tây giáp trục đường chính của khối L; phía Nam giáp đất anh Nguyễn Văn L, phía Đông giáp đất bà Đoàn Thị T và một ngôi nhà 01 tầng, tường gạch, mái bê tông cốt thép diện tích 90 m² .

3- Về án phí: Áp dụng điều 147 - BLTTDS, Nghị quyết 362/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Buộc anh Phạm Ngọc K và chị Nguyễn Thị A phải chịu 34.538.348 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ngân hàng thương mại cổ phần S 16.547.840 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006520 ngày 10 tháng 7 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Thái Hòa.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo lên tòa án nhân dân tỉnh Nghệ an trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt bị đơn được quyền kháng cáo lên tòa án nhân dân tỉnh Nghệ an trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TX Thái Hòa;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS TX Thái Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Sơn