

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: 105/2024/DS-ST

Ngày 13/6/2024

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tươi
2. Bà Nguyễn Thị Thùy Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện VKSND thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa có: Bà Đinh Thị Thu Hòa-Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024 tại hội trường TAND thị xã Điện Bàn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2024/TLST-DS, ngày 09 tháng 01 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2024/QĐXXST-DS, ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa:

1/Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL

Địa chỉ trụ sở chính: Số 40 – 42 - 44 Phạm Hồng Thái, phường VTV, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M – Chức danh: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Đăng Ấ – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (ông Mai Đăng Ấ có mặt).

2/ Bị đơn: Ông Đặng Hữu L - Sinh năm 1967 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Y – Sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: K4, phường VĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngân hàng TMCP KL do ông Mai Đăng Ấ đại diện trình bày: Ngày 12/10/2019, ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y có vay vốn tại Ngân hàng TMCP KL – Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số: 172/19/HĐTD/0138-8024 ký ngày 12/10/2019. Chi tiết khoản vay như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 172/19/HĐTD/0138-8024 ngày 12/10/2019 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 28335613/KUNN ngày 14/10/2019; Số tiền vay 200.000.000 đồng; Giải ngân ngày: 14/10/2019; ngày đến hạn: 14/10/2029; Mục đích vay: Sửa chữa nhà để ở; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất cho vay (*viết tắt là LSV*) 12,2%/năm, LSV được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo KUNN, LSV sẽ thay đổi theo quy định của bên Ngân hàng trong từng thời kỳ trong các trường hợp sau: Sau mỗi 03 tháng kể từ thời điểm thay đổi lãi suất vay đầu tiên; hoặc khi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay; hoặc khi có thay đổi các quy định của Pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho LSV (có thể được áp dụng theo các quy định của pháp luật) tăng lên. Trong trường hợp thay đổi LSV thì LSV mới được tính bằng (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng KL tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 4,3%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị (cùng loại hình và phương thức vay); Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay đang áp dụng tại thời điểm liền trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn; Mức phạt chậm trả lãi: 10%/năm; Hình thức thanh toán: Lãi tiền vay trả hàng tháng vào ngày 14, ngày trả lãi đầu tiên: 14/11/2019. Nợ gốc trả 120 kỳ, mỗi kỳ tương ứng một tháng. Cách tính lãi vay: căn cứ tại các điều khoản của Hợp đồng tín dụng số: 172/19/HĐTD/0138-8024 ngày 12/10/2019 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 28335613/KUNN ngày 14/10/2019.

2. Tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 172/19/HĐTC-BĐS/0138-8024 ngày 12/10/2019; ký kết giữa Ngân hàng KL – Chi nhánh Quảng Nam với ông Đặng Hữu L, được công chứng tại Văn phòng công chứng Duy Xuyên chứng nhận theo số công chứng 7547, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2019 và đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn ngày 14/10/2019 vào sổ tiếp nhận hồ sơ: Quyền số 08 Số thứ tự 2745 gồm: 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 gắn liền với đất số BK 092691, số vào sổ cấp GCN: CH 00687 UBND huyện (nay là thị xã) Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 29/06/2012. Có các đặc điểm như sau: thửa số 10; Tờ bản đồ số: 2d; Diện tích sử dụng: 317,6m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế

quyền sử dụng đất; Toạ lạc khối 4, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ; Nhà cấp 04, một tầng; Diện tích xây dựng: 140m²; Kết cấu: Nhà cấp 4, tường xây gạch, nền gạch, mái lợp ngói.

Sau khi giải ngân, ông L và bà Y không thực hiện theo cam kết, Ngân hàng đã gửi nhiều Thông báo, Công văn yêu cầu trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng ông L và bà Y không thực hiện. Mặc dù ngày trả nợ cuối cùng theo hợp đồng là ngày 14/10/2029, tuy nhiên ông L, bà Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong quá trình thực hiện hợp đồng nên Ngân hàng có quyền khởi kiện.

Nay Ngân hàng TMCP KL yêu cầu:

1. Buộc ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y phải trả nợ vay cho Ngân hàng KL số tiền tính đến ngày 13/6/2024 là: 156.921.226 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm hai mươi một nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng)

Trong đó: - Nợ vay gốc: 130.280.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 22.216.082 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 3.125.107 đồng
- Nợ tiền phạt chậm trả lãi: 1.300.037 đồng

(lãi suất được tính đến ngày 13/6/2024 và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 14/6/2024 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từng lần số: 172/19/HĐTD/0138-8024 ngày 12/10/2019).

Trường hợp ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP KL có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 172/19/HĐTC-BDS/0138-8024 ngày 12/10/2019; ký kết giữa Ngân hàng KL – Chi nhánh Quảng Nam với ông Đặng Hữu L, được công chứng tại Văn phòng công chứng Duy Xuyên chứng nhận theo số công chứng 7547, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2019 và đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn ngày 14/10/2019 vào sổ tiếp nhận hồ sơ: Quyền số 08 Số thứ tự 2745 gồm: 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 gắn liền với đất số BK 092691, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00687 UBND huyện (nay là thị xã) Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 29/06/2012. Có các đặc điểm như sau: thửa số 10; Tờ bản đồ số: 2d; Diện tích sử dụng: 317,6m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế quyền sử dụng đất; Toạ lạc khối 4, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ;

Nhà cấp 04, một tầng; Diện tích xây dựng: 140m²; Kết cấu: Nhà cấp 4, tường xây gạch, nền gạch, mái lợp ngói.

4. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm trên mà vẫn không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng, ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ phần còn thiếu cho Ngân hàng đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Bị đơn ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, giao nhận bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, ông L, bà Y từ chối làm việc với Tòa án và không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không có lời khai của ông L và bà Y trong hồ sơ vụ án.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành pháp luật, nhiều lần vắng mặt không có lý do.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y phải có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng số tiền vay gốc là: 130.280.000 đồng + lãi vay, phạt chậm trả và tiếp tục tính lãi phát sinh theo quy định, đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện ông L, bà Y yêu cầu trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Ông L, bà Y đang cư trú tại khối 4, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông L, bà Y đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp:

{3.1} Xét số tiền nợ vay gốc còn lại 130. 280.000 đồng: Căn cứ hợp đồng tín dụng từng lần số 172/19/HĐTD/0138 -8024 ngày 12/10/2019 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 28335613/KUNN ngày 14/10/2019 giữa Ngân hàng và ông L, bà Y thể hiện: ông L, bà Y đã vay vốn tại Ngân hàng KL số tiền 200.000.000 đồng; Hai bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng quy định của pháp luật, do đó HĐXX xác định Hợp đồng tín dụng từng lần số 172/19/HĐTD/0138-8024 ngày 12/10/2019 có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L, bà Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo nội dung đã thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông L, bà Y các văn bản tố tụng, bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Ông L và bà Y đã nhận các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp nhưng không phản đối những tài liệu, chứng cứ, văn bản do nguyên đơn đưa ra. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết không phải chứng minh. Do đó việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông L, bà Y phải trả số nợ vay gốc: 130.280.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

{3.2} Xét số tiền lãi và tiền phạt: Theo nội dung hợp đồng đã ký kết thì lãi vay và tiền phạt chậm trả lãi được hai bên thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng từng lần số 172/19/HĐTD/0138-8024 ngày 12/10/2019 và phù hợp với Điều 91 Luật Các Tổ chức tín dụng, do đó Ngân hàng yêu cầu trả lãi vay và phạt chậm trả là có căn cứ nên chấp nhận.

{3.3} Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Tài sản bảo đảm được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 172/19/HĐTC-BDS/0138-8024 ngày 12/10/2019 được Văn phòng Công chứng Duy Xuyên công chứng ngày 12/10/2019 và tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật trong quá trình ký kết nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Khi hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật thì phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản bảo đảm. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ trên thửa đất số 10, diện tích 317,6m² có một ngôi nhà xây cấp 4, tài sản thế chấp không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Trường hợp bà Y, ông L không thanh toán nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông L, bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng và đã chi phí xong, nên ông L, bà Y phải có nghĩa vụ hoàn trả 2.000.000 đồng cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 157, 158, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tổ tụng dân sự, Điều 280, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 466 Bộ luật Dân sự, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Phí và Lệ phí, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KL đối với ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Buộc ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP KL tổng cộng số tiền: 156.921.226 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm hai mươi một nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng).

Trong đó:

- Nợ vay gốc: 130.280.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 22.216.082 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 3.125.107 đồng
- Nợ tiền phạt chậm trả lãi: 1.300.037 đồng

(lãi suất được tính đến ngày 13/6/2024 và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 14/6/2024 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từng lần số: 172/19/HĐTD/0138-8024 ký ngày 12/10/2019).

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 172/19/HĐTC-BDS/0138-8024 ngày 12/10/2019 giữa bên thế chấp: Ông Đặng Hữu L; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP KL- Chi nhánh Quảng Nam.

Trường hợp ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP KL có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ

Về án phí và chi phí tố tụng

Ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y phải chịu 7.846.000 đồng (bảy triệu, tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Hữu L và bà Nguyễn Thị Y phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP KL chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP KL số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 3.581.000 đồng (ba triệu, năm trăm tám mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0014210, ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Những người TGT;
- VKS, THA;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Nhung