TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA

Bản án số**: 09**/2018/DS-ST
Ngày: 23/5/2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hiếu**

Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Đức Đẹp**

Bà **Nguyễn Thị Tỉnh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Võ Thu Thủy -** Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Như Hạnh** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 513/2017/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 về "***Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*** theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2018/QĐST- DS ngày 27 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn***: Ngân hàng TMCP K

Địa chỉ: 40-42-44 đường P – Phường V – Thành phố R – tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lương Trí V là đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số 583/UQ-NHKL ngày 16 tháng 5 năm 2018).

* ***Bị đơn***: Ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U

Địa chỉ: thôn P – xã P Đ – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U có vay của Ngân hàng K số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số TD1985/HĐTD ngày 14/4/2011, thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn 15/4/2012, lãi suất trong hạn: 2%/tháng, lãi suất vay được điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn.

Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất có diện tích 885m^2 và tài sản có trên đất là 01 căn nhà tường gạch, mái tole diện tích xây dựng 45m^2, tờ bản đồ số 2, thửa số 105 tọa lạc tại thôn P – xã P Đ – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 866246, số vào sổ cấp GCN 17191 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2007 cho ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U\.

Nay ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã cam kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U phải trả khoản nợ tính đến ngày 24/4/2017 là 656.755.424 đồng (gốc: 200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 29.813.111, lãi quá hạn: 373.728.333 đồng, lãi phạt: 53.213.980 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/4/2017.

Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu bị đơn trả nợ vay tính đến ngày 23/5/2018 tổng cộng là 684.229.444 đồng gồm:

Gốc: 200.000.000 đồng

Lãi trong hạn: 30.256.444 đồng

Lãi quá hạn: 453.973.000 đồng

Và khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 23/5/2018 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Đối với tiền lãi phạt: nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất có diện tích 885m^2 và tài sản có trên đất là 01 căn nhà tường gạch, mái tole, theo hiện trạng hiện nay có diện tích xây dựng là 111.9m^2, tờ bản đồ số 2, thửa số 105 tọa lạc tại thôn P – xã P Đ – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 866246, số vào sổ cấp GCN 17191 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2007 cho ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U.

2. <u>Bị đơn:</u> đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

3. <u>Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang cho rằng</u>: nên chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản nợ vay tính đến ngày 23/5/2018 gồm:

Gốc: 200.000.000 đồng

Lãi trong hạn: 30.256.444 đồng

Lãi quá hạn: 453.973.000 đồng

Và khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 23/5/2018 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

+ Nguyên đơn được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 885m^2 và tài sản có trên đất là 01 căn nhà tường gạch, mái tole thuộc tờ bản đồ số 2, thửa số 105 tọa lạc tại thôn P – xã P Đ – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 866246, số vào sổ cấp GCN 17191 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2007 cho ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U để thu hồi nợ.

+ Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

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:** Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn vẫn vắng mặt; Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] **Về quan hệ tranh chấp:** theo tài liệu nguyên đơn cung cấp thể hiện các bên là Ngân hàng TMCP K và ông Nguyễn Hòa B bà Lê Huỳnh tố U có ký kết các hợp đồng như sau:

[3] Hợp đồng tín dụng số TD1985/HđTD ngày 14/4/2011: số tiền vay 200.000.000 đồng, mục đích vay: sản xuất nông nghiệp (chăn nuôi heo rừng), thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 2%/tháng được điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Thực hiện hợp đồng này, phía ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 15/4/2011.

[4] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TC1146/HĐTC ngày 14/4/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 885m^2 và tài sản có trên đất là 01 căn nhà tường gạch, mái tole diện tích xây dựng 45m^2, tờ bản đồ số 2, thửa số 105 tọa lạc tại thôn P – xã P Đ – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 866246, số vào sổ cấp GCN 17191 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2007 cho ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U.

[5] Xét các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, nội dung và hình thức không trái quy định pháp luật nên có hiệu lực.

[6] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, thời hạn trả nợ gốc là 12 tháng kể từ ngày 15/4/2011. Nhưng bị đơn đã vi phạm cam kết trả nợ nêu trên, do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ gốc **200.000.000 đồng** là phù hợp Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[7] Về nợ lãi: theo hợp đồng tín dụng, các bên có quy định lãi suất vay trên hợp đồng tín dụng lãi suất trong hạn 2%/tháng được điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 23/5/2018 là: Nợ lãi trong hạn: 30.256.444 đồng; Nợ lãi quá hạn: 453.973.000 đồng. Và số tiền nợ lãi quá hạn vẫn phát sinh từ ngày 23/5/2018 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Xét yêu cầu nợ lãi nêu trên của Ngân hàng là phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, nên chấp nhận.

[8] Tổng cộng số tiền bị đơn phải trả tính đến ngày 23/5/2018: 684.229.444 đồng.

[9] Đối với tiền lãi phạt: tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu số tiền này nên không xem xét.

[10] Về việc xử lý tài sản đảm bảo: theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TC1146/HĐTC ngày 14/4/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố N, thì do bị đơn vi phạm hợp đồng tín dụng, nên nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là: nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U thuộc tờ bản đồ số 2, thửa số 105 tọa lạc tại thôn P – xã P Đ – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận QSDĐ số AI 866246, số vào sổ cấp GCN 17191 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2007 để thu hồi toàn bộ số nợ là phù hợp với Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Điều 355 của Bộ luật dân sự 2005.

[11] Tuy nhiên, qua thẩm định tài sản thế chấp nêu trên đã thể hiện trên đất có căn nhà tường gạch, mái tole có diện tích xây dựng là 111.9m^2 tăng hơn về diện tích so với 45m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét căn nhà tường gạch, mái

tole có diện tích xây dựng là 111.9m^2 thuộc sở hữu của ông B và bà U và vẫn nằm trong diện tích đất đã thế chấp cho Ngân hàng, nên được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất đã thế chấp là phù hợp với Điều 19 của Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[12] Đối với các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản mà hiện nay Ngân hàng đang tạm giữ của bị đơn gồm có: giấy chứng nhận QSDĐ số AI 866246, số vào sổ cấp GCN 17191 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2007 cho ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U thì tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn trong trường hợp bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thế chấp mà không phải xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với khoản 1 Điều 350 của Bộ luật dân sự 2005 nên ghi nhận.

[13] Về chi phí thẩm định tại chỗ: nguyên đơn đã tạm ứng và không yêu cầu tòa án giải quyết nên không xét.

[14] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định là: 31.369.000 đồng. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.183.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/007828 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Nha Trang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 51, 52, 54 Luật các tổ chức tín dụng;
- Điều 474, khoản 1 Điều 350; Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;
- Điều 19 của Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: **Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.**

1. Buộc ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U phải trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền vay còn nợ tính đến hết ngày 23/5/2018 là: **684.229.444 đồng** (*bằng chữ: sáu trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng*) (trong đó nợ gốc là 200.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn: 30.256.444 đồng, lãi quá hạn: 453.973.000 đồng) và tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày 24/5/2018 theo Hợp đồng tín dụng số TD1985/HđTD ngày 14/4/2011 giữa Ngân hàng TMCP K và ông Nguyễn Hòa B bà Lê Huỳnh Tố U.

2. Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản sau để thu hồi các khoản nợ: quyền sử dụng đất có diện tích 885m^2 và tài sản có trên đất là 01 căn nhà tường gạch, mái tole diện tích xây dựng 111.9m^2, tờ bản đồ số 2, thửa số 105 tọa lạc tại thôn P – xã P Đ – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa theo giấy

chứng nhận QSDĐ số AI 866246, số vào sổ cấp GCN 17191 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2007 cho ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U.

3. Ngân hàng TMCP K trả lại cho ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U bản chính giấy tờ về tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận QSDĐ số AI 866246, số vào sổ cấp GCN 17191 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2007 cho ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U trong trường hợp số nợ nêu tại Điều 1 được trả hết mà không phải xử lý tài sản thế chấp.

4. <u>Án phí</u>: ông Nguyễn Hòa B và bà Lê Huỳnh Tố U phải chịu 31.369.000 đồng (*bằng chữ: ba mươi mốt triệu, ba trăm sáu mươi chín ngàn đồng*) án phí sơ thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng TMCP K 15.183.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/007828 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang

5. <u>Quy định:</u>

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.

6.**<u>Quyền kháng cáo</u>**: nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong 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 khi bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Nha Trang
- Đương sự
- THADS Tp Nha Trang
- TAND tỉnh Khánh Hòa
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Thị Thu Hiếu