TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN THÀNH** **TỈNH NGHỆ AN** Bản án số: 07/2021/DS-ST Ngày: 27-07-2021 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 HUYỆN YÊN THÀNH, TỈNH NGHỆ AN

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Thọ - Thẩm phán.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hân và ông Nguyễn Hữu Tường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 07 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án Dân sự thụ lý số: 112/2020/TLST- DS, ngày 24 tháng 11 năm 2020 về việc " Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2021/QĐST- DS, ngày 29 tháng 06 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng thương mại Cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam;

Địa chỉ trụ sở: Lầu 8 tòa nhà Vincom Center, số 70-72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Dương – Chuyên viên cấp 2 Tổ xử lý nợ Exin bank khu vực Miền Bắc (có mặt).

-*Bị đơn:*

1) Anh Nguyễn Văn P, Vắng mặt.

Nơi cư trú: xóm 6, xã Liên Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

2) Chị Nguyễn Thị T *(vợ anh Phúc),* Vắng mặt.

Nơi cư trú: xóm Liên Sơn, xã Phúc Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc Tới *(bố đẻ chị Thu),* Vắng mặt.

Nơi cư trú: Xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 11 năm 2020 và trong quá giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam trình bày:

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam và anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị T ký hợp đồng tín dụng số 1602-LAV- 180038839. Theo đó Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam cho anh Phúc, chị Thu vay 300.000.000 đồng. Mục đích cấp tín dụng để thanh toán chi phí sửa chữa nhà ở.

Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày 15/11/2018 đến ngày 15/11/2033.

- Lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành 180 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền thanh toán mỗi kỳ 1.667.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 15/12/2018, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 15/11/2033 và khách hàng phải trả hết nợ.

- Lịch trả lãi : Trả hàng tháng vào ngày 15

- Lãi suất cho vay: 10%/năm , từ năm thứ 02 trở đi lãi suất sẽ thay đổi theo lãi suất công bố của Eximbank..

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lãi suất chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn: 10%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

1) Quyền sử dụng đất diện tích 243m2 tại thửa đất số 1638, tờ bản đồ số 06 và tài sản gắn liền với đất ở xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu và sử dụng của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CP717836 do Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành cấp ngày 16/10/2018) do anh Phúc, chị Thu thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2018, Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 13/11/2018 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thành chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/11/2018.

2)Quyền sử dụng đất diện tích 281m2 tại thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 06 và tài sản gắn liền với đất ở xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu và sử dụng của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CP717835 do Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành cấp ngày 16/10/2018 cho anh Nguyễn Văn Đồng và chị Nguyễn Thị Trường. Tháng 11/2018 đăng ký biến động tại Văn phòng đất đai là chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T) do anh Phúc, chị Thu thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2018, Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 13/11/2018 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thành chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/11/2018.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam đã giải ngân tổng cộng 300.000.000 đồng cho anh Phúc, chị Thu theo hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ. Tính đến ngày 31/03/2021 anh Phúc, chị Thu đã trả 39.049.918 đồng tiền gốc và 59.376.242 đồng tiền lãi. Còn nợ tiền gốc và tiền lãi của khê ước là 275.930.306 đồng (trong đó nợ tiền gốc 260.950.082 đồng, nợ tiền lãi : trong hạn 12.720.092 đồng, quá hạn 1.526.685 đồng, lãi chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn 734.446 đồng)

Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam đã nhiều lần mời anh Phúc, chị Thu đến làm việc, yêu cầu trả nợ và tiền lãi nhưng đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết.

Do đó yêu cầu anh Phúc, chị Thu phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam: tiền gốc là 260.950.082 đồng, tiền lãi là 14.980.224 đồng tính đến ngày 31/03/2021 và tiền lãi đến ngày xét xử.

-Trong trường hợp anh Phúc, chị Thu không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

-Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo của anh Phúc, chị Thu thế chấp mà không trả đủ số tiền gốc, tiền lãi và tiền lãi chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn còn nợ, án phí, lệ phí, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì anh Phúc, chị Thu có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Trong thời gian giải quyết vụ án anh Phúc, chị Thu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi , tính đến ngày xét xử 27/07/2021 anh Phúc, chị Thu còn nợ: gốc là 260.950.082 đồng, lãi 25.811.344 đồng. Tổng số 286.761.426 đồng.

Yêu cầu anh Phúc, chị Thu trả số tiền 286.761.426 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam.

Tại bản tự khai đề ngày 02/12/2020, bị đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 15 tháng 11 năm 2018, Vợ chồng chị Thu có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam với số tiền là 300.000.000 đồng. Đến nay còn nợ 271.962.707 đồng, trong đó nợ gốc 264.745.912 đồng, nợ lãi là 7.216.795 đồng.

Từ trước đến nay gia đình trả cho Ngân hàng đầy đủ theo hợp đồng, nhưng đến ngày 15/08/2020 do dịch covid bùng phát nên việc làm ăn của gia đình thất thường, thu nhập vừa đủ nuôi gia đình nên trả tiền cho Ngân hàng không đúng theo hợp đồng đã ký kết. Vậy gia đình đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện giúp đỡ gia đình.

Theo biên bản xác minh ngày 09 tháng 04 năm 2021 ông Nguyễn Ngọc Tới có ý kiến như sau :

Thửa đất số 1637 và 1638 cùng nhà ở, các công trình khác, cây gắn liền với hai thửa đất là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của Ông. Hiện nay Ông đang quản lý, sử dụng. Việc anh Phúc, chị Thu thế chấp tài sản trên Ông không biết.

Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì Ông đề nghị giải quyết theo đúng pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, công bố việc tuân theo pháp luật tại phiên tòa và việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án tuân theo pháp luật của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

- Thẩm phán ra quyết định đưa vụ án ra xét xử quá thời gian 02 tháng kể từ ngày gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Thư ký giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu nhưng không đánh số bút lục là vi phạm khoản 2 Điều 204 Bộ luật TTDS.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 101, khoản 1 Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, Điều 295, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, 323, Điều 325, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ mục 4 Khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/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 và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank). Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 27/7/2021 là 286.761.426 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 260.950.082 đồng; lãi trong hạn là 23.742.643 đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn là 1.134.188 đồng, lãi chậm trả trên nợ gốc trong hạn là 934.514 đồng).

Trong trường hợp ông Phúc và bà Thu không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1638 tờ bản đồ số 6 có diện tích 243m2 ở xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1637 tờ bản đồ số 6 có diện

tích 281m2 ở xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An. Tài sản gắn liền với đất gồm ngôi nhà cấp 4 ba gian, trước nhà lợp mái che bằng tôn, nhà bếp, công trình phụ, nhà xây trên cả hai thửa đất. Phía Nam, Tây, Đông của cả hai thửa đất được xây bờ tường táp lô. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Số tiền sau khi xử lý tài sản thế chấp thu được, sau khi trả nợ cho Ngân hàng Eximbank nếu thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị T, nếu thiếu ông Phúc và bà Thu phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng.

- Về án phí: Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị T phải nộp tiền án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định. Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục THADS huyện Yên Thành theo Biên lai số AA/2020/0002758 ngày 20/11/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến trình bày của nguyên đơn Ngân hàng thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và bị đơn anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng:

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc Tới vắng mặt phiên họp không có lý do. Tòa án tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và lập biên bản vắng mặt đương sự.

Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và thông báo kết quả phiên họp công khai chứng cứ cho anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc Tới . Nhưng anh Phúc, chị Thu, ông Tới vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho: anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc Tới nhưng anh Phúc, chị Thu, ông Tới đều vắng mặt tại phiên tòa lần 2, không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp bất động sản tại Ngân hàng thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Vinh. Trong hợp đồng tín dụng và trong hợp đồng thế chấp

hai bên thỏa thuận khi tranh chấp do Ngân hàng lựa chọn Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết. Bị đơn và tài sản có địa chỉ tại huyện Yên Thành.

Nguyên đơn lựa chọn Toà án nhân dân huyện Yên Thành giải quyết là phù hợp điểm b khoản 1 Điều 40 BLTTDS nên Tòa án nhân dân huyện Yên Thành giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp là đúng thẩm quyền.

Về chứng cứ: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; kết quả phiên họp nhưng không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp và không nộp tài liệu, chứng cứ gì, không yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Tòa án đã kiểm tra và chấp nhận các chứng cứ do Ngân hàng cung cấp là hợp pháp.

[2]Về nội dung:

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, Ngân hàng và anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị T ký hợp đồng tín dụng số 1602-LAV- 180038839. Theo đó Ngân hàng cho anh Phúc, chị Thu vay 300.000.000 đồng. Mục đích cấp tín dụng để thanh toán chi phí sửa chữa nhà ở.

Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày 15/11/2018 đến ngày 15/11/2033.

- Lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành 180 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền thanh toán mỗi kỳ 1.667.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 15/12/2018, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 15/11/2033 và khách hàng phải trả hết nợ.

- Lịch trả lãi : Trả hàng tháng vào ngày 15

- Lãi suất cho vay: 10%/năm , từ năm thứ 02 trở đi lãi suất sẽ thay đổi theo lãi suất công bố của Eximbank..

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lãi suất chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn: 10%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

1) Quyền sử dụng đất diện tích 243m2 tại thửa đất số 1638, tờ bản đồ số 06 và tài sản gắn liền với đất ở xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu và sử dụng của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CP717836 do Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành cấp ngày 16/10/2018) do anh Phúc, chị Thu thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2018, Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 13/11/2018 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thành chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/11/2018.

2)Quyền sử dụng đất diện tích 281m2 tại thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 06 và tài sản gắn liền với đất ở xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sở hữu và sử dụng của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CP717835 do Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành cấp ngày 16/10/2018 cho anh Nguyễn Văn Đồng và chị

Nguyễn Thị Trường. Tháng 11/2018 đăng ký biến động tại Văn phòng đất đai là chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T) do anh Phúc, chị Thu thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2018, Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Nghệ An công chứng ngày 13/11/2018 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thành chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/11/2018.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân 300.000.000 đồng cho anh Phúc, chị Thu theo hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh Phúc, chị Thu đã nhiều lần vi phạm hợp đồng về thời gian, số tiền gốc, lãi suất phải trả cho Ngân hàng nên Ngân hàng chấm dứt hợp đồng tín dụng và yêu cầu anh Phúc, chị Thu trả hết số tiền gốc và tiền lãi suất còn nợ.

Tính đến ngày 31/03/2021 anh Phúc, chị Thu đã trả 39.049.918 đồng tiền gốc và 59.376.242 đồng tiền lãi. Còn nợ tiền gốc và tiền lãi của khê ước là 275.930.306 đồng (trong đó nợ tiền gốc 260.950.082 đồng, nợ tiền lãi : trong hạn 12.720.092 đồng, quá hạn 1.526.685 đồng, lãi trên số tiền chậm trả 734.446 đồng)

Ngân hàng đã nhiều lần mời anh Phúc, chị Thu đến làm việc, yêu cầu trả nợ và tiền lãi nhưng đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết.

Do đó yêu cầu anh Phúc, chị Thu phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam: tiền gốc là 260.950.082 đồng, tiền lãi là 14.980.224 đồng tính đến ngày 31/03/2021 và tiền lãi đến ngày xét xử.

Trong thời gian giải quyết vụ án anh Phúc, chị Thu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất, tính đến ngày xét xử 27/07/2021 anh Phúc, chị Thu còn nợ Ngân hàng: Tiền gốc là 260.950.082 đồng, tiền lãi 25.811.344 đồng. Tổng số 286.761.426 đồng.

Ngân hàng yêu cầu anh Phúc, chị Thu trả số tiền 286.761.426 đồng cho Ngân hàng.

-Trong trường hợp anh Phúc, chị Thu không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

-Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo của anh Phúc, chị Thu thế chấp mà không trả đủ số tiền gốc, tiền lãi và tiền lãi chậm trả lãi còn nợ, án phí, lệ phí, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì anh Phúc, chị Thu có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV- 180038839 ngày 15/11/2018 và Hợp đồng thế chấp bất động sản đã được Ngân hàng và anh Phúc, chị Thu ký kết trước mặt công chứng viên Nguyễn Thị Uyên - Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Nghệ An. Theo hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân 300.000 đồng cho anh Phúc, chị Thu; anh Phúc, chị Thu đã giao Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thế chấp cho Ngân hàng quản lý.

Anh Phúc, chị Thu đã trả cho Ngân Hàng 39.049.918 đồng tiền gốc và 59.376.242 đồng tiền lãi.

Tính đến ngày xét xử 27/07/2021 anh Phúc, chị Thu còn nợ Ngân hàng 286.761.426 đồng. Trong đó tiền gốc 260.950.082 đồng, tiền lãi trong hạn 23.742.643 đồng; tiền lãi quá hạn 1.134.188 đồng; tiền lãi chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn 934.514 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng và dư nợ được Ngân hàng và chị Thu thừa nhận. Như vậy hợp đồng hợp pháp về cả nội dung, hình thức đã được các bên thực hiện cần được chấp nhận.

Theo Hợp đồng tín dụng, tiền lãi và tiền gốc phải trả hàng tháng vào ngày 15 nhưng quá trình thực hiện hợp đồng anh Phúc, chị Thu trả tiền gốc và tiền lãi suất vi phạm hợp đồng về thời gian cũng như số tiền không đủ như cam kết mà không khắc phục được nên Ngân hàng đã chấm dứt hợp đồng tín dụng và thông báo cho anh Phúc, chị Thu " Phải trả hết số tiền gốc và tiền lãi suất còn nợ cho Ngân hàng" nhưng anh Phúc, chị Thu không thực hiện nên Ngân hàng khởi kiện là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc anh Phúc, chị Thu phải trả cho Ngân hàng số tiền 286.761.426 đồng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất của anh Phúc, chị Thu thế chấp để bảo đảm tiền vay của anh Phúc, chị Thu là gồm 01 nhà cấp 4 ba gian lợp mái che, 01 nhà bếp, 01 công trình vệ sinh và một số cây khác hiện nay ông Nguyễn Ngọc Tới đang quản lý, sử dụng. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp tài sản trên đã tồn tại. Do tài sản của ông Tới không được thế chấp cho Ngân hàng nên khi xử lý tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất thì ưu tiên ông Tới nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất thế chấp, nếu có nhu cầu.

[3]Về án phí:

Bị đơn anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 286.761.426 đồng x 5% = 14.338.071 đồng, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.169.035 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Chi phí tố tụng: Ngân hàng tự nguyện chịu khoản chi phí thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 318, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam.

2.Buộc anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV- 180038839, bao gồm: nợ gốc là 260.950.082 đồng; nợ lãi trong hạn là 23.742.643 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.134.188 đồng; nợ lãi chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn là 934.514 đồng; tổng cộng: 286.761.426 (Hai trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi mốt nghìn, bốn trăm hai mươi sáu) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Nếu Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam điều chỉnh lãi suất thì mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cũng sẽ điều chỉnh theo hợp đồng cho phù hợp.

3. Xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201800567, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 1638, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP717836 do Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành cấp ngày 16/10/2018 cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T tại xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 1637, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP717835 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thành đăng ký biến động chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T vào tháng 11/2018 tại xóm Nam Châu, xã Công Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

- Nhà ở, tài sản gắn liền với 02 thửa đất trên để thu hồi nợ.

Số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T không thanh toán đủ số tiền còn nợ thì anh Phúc và chị Thu tiếp tục phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

Ông Nguyễn Ngọc Tới được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thửa số 1638 và số 1637, tờ bản đồ số 2 trên, nếu có nhu cầu.

Anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T trả đủ số tiền còn nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP717836 và số CP717835 cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị T.

4. Án phí:

Anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm là 7.169.035 *(Bảy triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn, không trăm ba mươi lăm)* đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.800.000 *(Sáu triệu, tám trăm nghìn)* đồng theo biên lai thu tiền số 0002758 ngày 20 tháng 11 năm 2020 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Yên Thành.

5. Thi hành án:

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 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. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục THADS huyện Yên Thành;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Cơ quan thực hiện việc đăng kết hôn;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu kết quả;
- Đương sự.

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

(Đã ký)

Phan Xuân Thọ