

Ngày 17/09/2015 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ký Hợp đồng tín dụng số LD1526000149 với ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L.

Tổng mức tín dụng được cấp là 175,000,000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn./.).

- Lãi suất cho vay: Lãi suất 8.5%/năm áp dụng cho 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay được Sacombank điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ do Sacombank công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ cố định 4%/năm. Định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất nợ quá hạn do Sacombank xác định tại thời điểm phát sinh và tối đa không vượt quá mức lãi suất quy định của pháp luật được hai bên thống nhất tại điều 2 Phụ lục các điều khoản chung của hợp đồng.
- Mục đích vay: Vay tiêu dùng sửa nhà
- Phương thức trả nợ: Gốc, lãi trả hàng tháng (theo hợp đồng tín dụng).

Theo hợp đồng Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L vay số tiền là 175,000,000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn).

Tài sản để đảm bảo cho khoản vay trên là 01 khối bất động sản tọa lạc tại: 06/66 Ỡ Lan, phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa. Diện tích 47.6 m² được minh chứng bởi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BN 480285 do UBND TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp cho Ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L ngày 16/04/2013. Số vào sổ cấp GCN: CH02550/1996/QĐ-UBND. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1526000149/HĐTC ký ngày 17/09/2015.

Thời gian đầu ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình tương đối đều đặn, kể từ tháng 01/2017 vợ chồng ông T đã không thanh toán nợ vay đúng hạn cho Ngân hàng, vi phạm lịch trả nợ trong hợp đồng tín dụng và các văn bản đã ký.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và thông báo về việc ông T đã quá hạn trả nợ tại Ngân hàng với gia đình ông T; tuy nhiên đến thời điểm hiện tại gia đình ông T vẫn chưa thanh toán thêm được bất kỳ khoản nợ nào cho Ngân hàng và có biểu hiện chây ỳ, vi phạm điều 10 “Phương thức trả nợ” và điều 12 “Kỳ trả lãi” của Hợp đồng tín dụng .

Căn cứ mục (i) điều 5 của Phụ lục các điều khoản chung của Hợp đồng tín dụng hai bên đã thống nhất thỏa thuận “ vào bất kỳ thời điểm nào, Sacombank có quyền khởi kiện Bên vay khi Bên vay không trả được một phần hoặc toàn bộ nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan) hoặc Bên vay vi phạm bất kỳ cam kết nào liên quan đến Hợp đồng này” nên Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chốt nợ đến ngày 05/04/2018 lấy số liệu khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L phải trả cho Ngân hàng số tiền đã vay tại Ngân hàng tính đến ngày 05/04/2018 gồm:

- + Gốc còn lại: 131.260.000 đồng
- + Lãi trong hợp đồng: 48.981.714 đồng

+ Lãi quá hạn: 1.772.374 đồng

Tổng cộng: 182.014.088 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu không trăm mười bốn ngàn không trăm tám mươi tám đồng) và lãi phát sinh về sau theo hợp đồng của số nợ gốc đến ngày thanh tất toán hợp đồng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L không thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đề nghị xử lý các tài sản mà ông T, bà L đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Về phía bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L có mặt tại Tòa án để thực hiện các bước tố tụng theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án đảm bảo quyền của ông bà trước pháp luật nhưng ông T và bà L không đến tòa án thực hiện quyền và nghĩa vụ nên quan điểm của ông bà không được thể hiện.

Ngày 25/9/2018 Tòa án Thiệu Hóa tiến hành biện pháp xem xét thẩm định tại chỗ, hiện khối tài sản này đang bỏ hoang không người quản lý, người đứng chủ quyền sở hữu vẫn là ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L, tài sản này vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt trong đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Thiệu Hóa tham gia có quan điểm:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa xét xử, thấy rằng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát nhân dân huyện Thiệu Hóa không có yêu cầu hoặc kiến nghị gì cần khắc phục vi phạm về tố tụng.

Đối với các đương sự; Đại diện nguyên đơn có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do căn cứ Điều 228 của BLTTDS, Đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên theo thủ tục chung.

Về hướng giải quyết vụ án:

Đề nghị, áp dụng: Điều 103, điều 471, điều 474, điều 476, điểm b khoản 1 điều 318, điều 320, điều 342, khoản 7 điều 351, điều 355, điều 715, khoản 3 điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND TC thông qua ngày 17-10-2016, công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 1 thông tư số 12/2010 ngày 14/04/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; Khoản 2 Điều 11 quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo quy định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của thống đốc ngân hàng Nhà nước Việt Nam được sửa đổi bổ sung

bằng quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”;

Đề nghị, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L trả toàn bộ nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tính đến ngày 05/04/2018 số tiền là: 182.014.088 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu không trăm mười bốn ngàn không trăm tám mươi tám đồng), đồng thời buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi và lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất quá hạn như thỏa thuận trong hợp đồng tính từ ngày 06/4/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thiệu Hóa phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1526000149/HĐTC ký ngày 17/09/2015 để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Về án phí: Đề nghị, buộc Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ trên cơ sở xem xét đánh giá khách quan toàn diện các chứng cứ, xét yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Đại diện nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L đã được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Thanh Hóa liên lạc nhiều lần, yêu cầu ông, bà về làm việc với Ngân hàng để tìm biện pháp trả nợ, nhưng ông T và bà L vẫn không về giải quyết nợ với ngân hàng.

Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo yêu cầu ông, bà có mặt tại Tòa án thực hiện các bước tố tụng theo quy định của pháp luật, để giải quyết vụ án, đảm bảo quyền của ông bà trước pháp luật nhưng ông T và bà L vẫn không có mặt, đã được Tòa án Thiệu Hóa triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Vì vậy, căn cứ vào điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án Thiệu Hóa tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Theo hợp đồng tín dụng số LD1526000149 ngày 17/09/2015 thì thấy:

Gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Thanh Hóa cho vay số tiền là 175,000,000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn).

- Lãi suất cho vay: Lãi suất 8.5%/năm áp dụng cho 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay được Sacombank điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ do Sacombank công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ cố định 4%/năm. Định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất nợ quá hạn do Sacombank xác định tại thời điểm phát sinh và tối đa

không vượt quá mức lãi suất quy định của pháp luật được hai bên thống nhất tại điều 2 Phụ lục các điều khoản chung của hợp đồng.

- Mục đích vay: Vay tiêu dùng sửa nhà
- Phương thức trả nợ: Gốc, lãi trả hàng tháng (theo hợp đồng tín dụng)

Cho vay có bảo đảm bằng thế chấp 100% giá trị tài sản, căn cứ khoản 3 điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Thanh Hóa và gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L ký kết Hợp đồng tín dụng trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

Hợp đồng tín dụng số LD1526000149 ngày 17/09/2015 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Thanh Hóa và gia đình ông T, bà L ký kết hoàn toàn tự nguyện, có hình thức nội dung phù hợp theo quy định tại điều 471, điều 474, điều 476 của Bộ luật dân sự 2005 nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành.

Theo hợp đồng gia đình ông T, bà L được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Thanh Hóa cho vay số tiền là 175,000,000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn), hai bên đã ký kết các thỏa thuận và đã được giải ngân cho ông T, bà L vay số tiền theo hợp đồng, quá trình thực hiện hợp đồng thời gian đầu gia đình ông T, bà L trả nợ gốc, lãi tiền vay đúng theo cam kết, kể từ tháng 01/2017 do ông T, bà L không trả được nợ vi phạm cam kết trả nợ như đã thỏa thuận đã ký kết tại điều 10 “Phương thức trả nợ” và điều 12 “Kỳ trả lãi” của Hợp đồng tín dụng .

Căn cứ mục (i) điều 5 của Phụ lục các điều khoản chung của Hợp đồng Ngân hàng chốt nợ vào ngày 05/04/2018 lấy số liệu khởi kiện đòi nợ.

Gia đình ông T, bà L không thực thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện trước Tòa án, đề nghị Tòa án buộc ông T, bà L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh về sau trên nợ gốc chưa trả, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có căn cứ được chấp nhận nên áp dụng điều 471, điều 474, điều 476 của Bộ luật dân sự 2005, án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND TC thông qua ngày 17-10- 2016, công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao quy định tính lãi phát sinh về sau buộc:

Ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi trong hạn cùng lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tính đến ngày 05/04/2018, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tính tiếp từ ngày 06/04/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Hợp đồng tín dụng số LD1526000149 ngày 17/09/2015 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Thanh Hóa và gia đình ông T, bà L được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là khối bất động sản tọa lạc tại: 06/66 Ý Lan, phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa. Diện tích 47.6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BN 480285 do UBND TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp cho Ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L ngày 16/04/2013. Số vào sổ cấp GCN: CH02550/1996/QĐ-UBND. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1526000149/HĐTC ký ngày 17/09/2015.

Thủ tục thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Theo hợp đồng bảo đảm thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền đề nghị xử lý bán tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ trong trường hợp hộ gia đình ông T, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có yêu cầu xử lý bán tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay, yêu cầu có căn cứ được chấp nhận.

Do vậy, Trường hợp gia đình Ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thiệu Hóa phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền không đủ thanh toán thì gia đình ông T, bà L phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho ngân hàng cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số nợ. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền còn nợ Ngân hàng thì số tiền còn lại sau khi thanh toán được trả lại cho gia đình ông T, bà L.

Về án phí sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín được chấp nhận không phải nộp án phí, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

Ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là $182.014.088đ \times 5\% = 9.100.704đ$

Từ những lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 103, điều 471, điều 474, điều 476, điểm b khoản 1 điều 318, điều 320, điều 342, khoản 7 điều 351, điều 355, điều 715, khoản 3 điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND TC thông qua ngày 17-10-2016, công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 1 thông tư số 12/2010 ngày 14/04/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; Khoản 2 Điều 11 quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo quy định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của thống đốc ngân hàng Nhà nước Việt Nam được sửa đổi bổ sung bằng quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”; điều 238 khoản 3 điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 39, điều 147, Điều 271, Điều 273 điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và Lệ phí: khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án. Đoạn b, điểm 1.3, tiểu mục 1, Mục II phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Buộc ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L trả toàn bộ nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tính đến ngày 05/04/2018 số tiền là: 182.014.088 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu không trăm mười bốn ngàn không trăm tám mươi tám đồng), đồng thời buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tính từ ngày 06/4/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp gia đình ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thiệu Hóa phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số LD1526000149/HĐTC ký ngày 17/09/2015 để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản, số tiền không đủ thanh toán thì gia đình ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho ngân hàng cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số nợ. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền còn nợ Ngân hàng thì số tiền còn lại sau khi thanh toán được trả lại cho gia đình ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L .

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và Bà Lưu Thị L phải nộp 9.100.704đ chín triệu, một trăm nghìn, bảy trăm linh bốn đồng)

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền là 4.550.000đ theo biên lai số AA/2014/0001438 ngày 03 tháng 7 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thiệu Hóa.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm theo trình tự bút lục vắng mặt nguyên đơn, bị đơn. Tuyên bố các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKS Thiệu Hoá
- Các đương sự
- Thi hành án
- Giám đốc án
- Lưu hồ sơ

**T/M. Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán**

Lê văn Hà