| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ DĨ AN**<br>TỈNH BÌNH DƯƠNG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 47/2019/DS-ST
Ngày: 19-9-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Lại Thị Ngọc Liên.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Tô Văn Nhung;

2. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa***: Ông Lê Thanh Tùng, Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2019/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần C; trụ sở: Số 108 Trần Hưng Đ, quận K, thành phố N.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Nguyễn Linh Y, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 9, đường 17, khu phố 5, phường L, quận Đ, Thành phố M, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 709 ngày 19/7/2019).

- *Bị đơn*:

1. Chị Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 417 đường Trần Hưng Đ, khu phố M 1, phường A, thị xã D, tỉnh B (hiện đang bị tạm giam tại Trại giam Công an tỉnh B).

2. Anh Nguyễn Quang V, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 9, khu phố 3, thị trấn T, huyện C, tỉnh N (hiện đang bị tạm giam tại Trại giam Công an tỉnh B).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 83B/21 khu phố N1, phường A, thị xã D, tỉnh B;

2. Anh Cao Đăng K, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 278/3 Quốc lộ 1K, khu phố T, phường H, thị xã D, tỉnh B;

3. Công ty TNHH Y khoa S; địa chỉ: Số 10/21A đường Trần Hưng Đ, khu phố M1, phường A, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Anh Cao Đằng K, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 278/3 Quốc lộ 1K, khu phố T, phường H, thị xã D, tỉnh B, là người đại diện theo pháp luật;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/3/2019, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Linh Y trình bày:

Ngày 22/4/2016, Ngân hàng Thương mại cổ phần C (gọi tắt là Ngân hàng C) – Chi nhánh KCN B có ký hợp đồng tín dụng số 116/2016-HĐTD/NHCT901 với khách hàng Huỳnh Thị Ngọc D và Nguyễn Quang V. Theo đó Ngân hàng C cho chị D, anh V vay số tiền 2.900.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất 10,5%/năm, lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn, phương thức thanh toán: Trả gốc, lãi hàng tháng với số tiền gốc cố định là 12.000.000 đồng/tháng, trả vào ngày 25 tây hàng tháng. Mục đích vay để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Trung tâm hành chính thị xã D, tỉnh B.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng tín dụng này, chị D, anh V có ký với Ngân hàng Công thương hợp đồng thế chấp bất động sản số 16.104/HĐTC ngày 22/4/2016 thế chấp thửa đất số 1871 tờ bản đồ số 3AB.9 tại khu phố M1, phường A, thị xã D, tỉnh B. Hợp đồng thế chấp được chứng nhận tại Văn phòng công chứng P vào ngày 22/4/2016.

Thực hiện hợp đồng, ngày 22/4/2016 Ngân hàng C đã giải ngân đủ số tiền 2.900.000.000 đồng cho chị D, anh V. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị D, anh V mới thanh toán được 30 kỳ theo đúng thỏa thuận. Từ ngày 25/12/2018 chị D, anh V không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng C. Tính đến ngày 30/5/2019, chị D, anh V còn nợ số tiền 2.656.406.889 đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc 2.516.000.000 đồng, lãi trong hạn 140.406.889 đồng, lãi chậm thanh toán là 663,500 đồng. Nay Ngân hàng C khởi kiện yêu cầu chị D, anh V phải trả số tiền vay còn nợ và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả xong các khoản nợ. Trường hợp chị D, anh V không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản đảm bảo nợ vay theo hợp đồng thế chấp số: 16.104/HĐTC ngày 22/04/2016 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Ngân hàng C có quyền yêu cầu chị D và anh V tiếp tục trả nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng C.

- Tại bản tự khai ngày 04/7/2019, bị đơn chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V trình bày:

Ngày 22/4/2016, anh chị có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng C để vay số tiền 2.900.000.000 đồng. Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất của chị Huỳnh Thị Ngọc D tại khu phố M1, phường A, thị xã D, tỉnh B. Tuy nhiên, do gặp khó khăn nên không trả được nợ, hiện còn nợ tiền gốc 2.516.000.000 đồng và lãi phát sinh. Hiện nay anh chị đang gặp khó khăn nên đề nghị thanh lý tài sản thế chấp để thanh toán khoản vay trên.

Đối với phần tài sản đầu tư trên đất chị D và anh V không có ý kiến gì, trước đây chị D đã ủy quyền cho cha của chị là ông Huỳnh Văn X để cho thuê nên chị không biết ai đầu tư, xây dựng.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn X trình bày: Ông là cha ruột của chị Huỳnh Thị Ngọc D. Trước đây ông có mua thửa đất số 1871 tờ bản đồ số 3AB.9 tại khu phố M1, phường A, thị xã D, tỉnh B, sau đó tặng cho con là chị D. Năm 2016, chị D có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần C– Chi nhánh KCN B số tiền 2.900.000.000 đồng và thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng C. Đối với việc chị D vay tiền và thế chấp tài sản cho Ngân hàng C ông X không có ý kiến. Đối với phần tài sản trên đất ông không đầu tư xây dựng gì, ông chỉ được chị D ủy quyền để cho ông Cao Đăng K thuê. Nay Ngân hàng C khởi kiện yêu cầu chị D, anh V thanh toán tiền vay, trường hợp không thanh toán được yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 23/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Đăng K trình bày:

Vào ngày 25/9/2018, anh ký hợp đồng để thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1871 với diện tích 125m$^2$, đất tọa lạc khu phố M1, phường A, thị xã D, tỉnh B, thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê là 26.000.000 đồng/tháng và đặt cọc trước 60.000.000 đồng. Mục đích là để kinh doanh làm phòng khám y khoa S.

Những tài sản trên đất do người thuê trước là anh Cao Đằng K đầu tư và xây dựng. Hiện nay mặc dù anh là người đứng tên thuê đất nhưng thực tế toàn bộ tài sản trên đất vẫn thuộc quyền sử hữu của anh Cao Đằng K là chủ phòng khám quản lý, sử dụng. Đối với việc tranh chấp giữa Ngân hàng với chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V thì anh không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng không có ý kiến gì. Anh chỉ muốn vẫn được tiếp tục thuê thửa đất này để thuận tiện cho việc kinh doanh.

- Tại bản tự khai ngày 23/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Y khoa S do anh Cao Đằng K là người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 2016, anh có ký với ông Huỳnh Văn X hợp đồng thuê nhà đất (chị D là chủ sử dụng đất, ủy quyền cho ông X). Khi anh thuê thì trên đất chỉ có căn nhà cấp 4. Toàn bộ tài sản trên đất hiện nay là do ông đầu tư và xây dựng năm 2016. Đến tháng 8/2018, sau khi hợp đồng hết hạn nên anh đã ủy quyền cho anh Cao Đăng K thay mặt anh đứng ra ký hợp đồng thuê nhà đất với ông Xí. Mặc dù anh K là người ký hợp đồng thuê nhà đất nhưng thực tế toàn bộ tài sản của phòng khám thuộc quyền sở hữu, quản lý của anh cũng như tiền thuê nhà đất hàng tháng anh là người thanh toán. Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, anh không có ý kiến gì. Anh chỉ muốn tiếp tục được thuê nhà đất trên để thuận tiện cho việc kinh doanh.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh B tham gia phiên tòa: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn anh Nguyễn Quang V, chị Huỳnh Thị Ngọc D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn X, Công ty TNHH Y khoa S có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh trụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn anh Nguyễn Quang V, chị Huỳnh Thị Ngọc D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn X, Công ty TNHH Y khoa S có yêu cầu xét xử vắng mặt, vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng số 116/2016-HĐTD/NHCT901 ngày 22/4/2016 giữa Ngân hàng C với chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V là hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần C – Chi nhánh KCN B với chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện theo hợp đồng này, Ngân hàng C đã giải ngân cho chị D và anh V số tiền vay 2.900.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 22/4/2016, thời hạn của khoản vay này là 240 tháng kể từ ngày nhận nợ. Đây là hình thức vay trả gốc, lãi hàng tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng đối với khoản vay này, chị D và anh V chỉ trả được 384.000.000 đồng tiền gốc. Từ ngày 25/12/2018 chị D, anh V không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng

C . Vì vậy, Ngân hàng thương mại cổ phần C khởi kiện yêu cầu chị D và anh V phải trả nợ gốc và lãi quá hạn phát sinh là có căn cứ. Tại bản tự khai, chị D, anh V cũng chấp nhận trả số nợ gốc 2.516.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nêu trên. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Cđối với chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V về nghĩa vụ thanh toán nợ.

[2.2] Về xử lý tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, chị Huỳnh Thị Ngọc D thế chấp cho Ngân hàng C quyền sử dụng đất có diện tích 125m$^2$ thuộc thửa đất số 1871 tờ bản đồ số 3AB.9 tại khu phố M1, phường A, thị xã D, tỉnh B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16.104/HĐTC. Qua xem xét thực tế trên diện tích đất thế chấp hiện có 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (dùng làm phòng khám) có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, cửa nhôm kính và sắt kéo; 01 nhà tạm có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có 01 bức vẽ sơn dầu cột gạch+ sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tole; 01 nhà lở loại 04 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột, sàn BTTC, trần thạch cao, cửa gỗ+ cửa kính, mái ngói.

Toàn bộ căn nhà hiện có trên đất là của chị Huỳnh Thị Ngọc D, được hình thành từ trước khi thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (căn nhà). Do các tài sản này gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp và thuộc sở hữu của người thế chấp nên sẽ được xử lý cùng với quyền sử dụng đất trong trường hợp chị D và anh V không có khả năng trả nợ theo quy định của Khoản 3 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V phải chịu và có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C.

Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V phải chịu án phí có giá ngạch được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C theo quy định của Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 92, 147, 157, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 56, 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Khoản

19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C đối với chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V.

1.1. Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng 116/2016-HĐTD/NHCT901 ngày 22/4/2016 tính đến ngày 18/9/2019 là 2.742.279.616 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm mười sáu đồng), trong đó gồm:

- Nợ gốc: 2.516.000.000 (hai tỷ năm trăm mười sáu triệu) đồng;

- Lãi trong hạn: 224.308.944 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu ba trăm lẻ tám nghìn chín trăm bốn mươi bốn đồng)

- Lãi quá hạn: 1.970.672 đồng (một triệu chín trăm bảy mươi ngàn sáu trăm bảy mươi hai đồng);

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 19/9/2019 cho đến khi chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên.

1.2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V không có khả năng tự nguyện thanh toán nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 125m$^2$, thuộc thửa 1871, tờ bản đồ số 3AB.9 tại khu phố M1, phường A, thị xã D, tỉnh B theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 16.104/HĐTC ngày 22/4/2016. Giá trị quyền sử dụng đất khi phát mãi được dùng để bảo đảm thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần C.

- Tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (dùng làm phòng khám) có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, cửa nhôm kính và sắt kéo; 01 nhà tạm có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có 01 bức vẽ sơn dầu cột gạch + sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tole; 01 nhà lở loại 04 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột, sàn BTTC, trần thạch cao, cửa gỗ+ cửa kính, mái ngói.

Buộc Công ty TNHH Y khoa S phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V phải nộp 86.845.592 (tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm chín mươi hai đồng) đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C 41.943.000 (bốn mươi mốt triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0028510 ngày 03/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Huỳnh Thị Ngọc D và anh Nguyễn Quang V có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C 500.000 đồng (năm trăm nghìn) đồng.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

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, 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.

*Nơi nhận:*
- TAND tỉnh Bi;
- VKSND TX D;
- Chi cục THADS TX D;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

**Lại Thị Ngọc Liên**