

**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**

Bản án số: 255/2023/DS-ST

Ngày 21/12/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
vay 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 Bùi Tấn Sinh

2/Bà Lương Thị Kim Anh

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Vinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 12 năm 2023, tại Hội trường TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 190/2023/TLST-DS, ngày 07/8/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2023/QĐXXST-DS, ngày 21/11/2023 giữa:

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

Địa chỉ trụ sở chính: Số 57, phố LT K, phường THĐ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh Ph- Chức danh: Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi TĐ và ông Ngô Văn L (ông L vắng mặt, ông Đ có mặt).

2/Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T – Sinh năm 1970 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Thu H - Sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn BB, xã ĐH, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP TP do ông Bùi TĐ đại diện trình bày: Ngân hàng TMCP TP (viết tắt: Ngân hàng) và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn

Thị Thu H ký hợp đồng cho vay từng lần số 452/2020/HDTD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 và được Ngân hàng giải ngân theo khế ước giải ngân và nhận nợ số 452/2020/GNN/TTBMT/01 ngày 21/5/2020: Số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp vốn tự có, nguồn tài chính mà khách hàng đã sử dụng cho mục đích xây nhà; thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày 22/5/2020 đến ngày 21/5/2035; lãi suất áp dụng kể từ ngày 21/5/2020 đến 21/5/2021 là 9,5%/năm; lãi suất áp dụng thời gian tiếp theo đến ngày 21/5/2035 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12M của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,1%/năm; lịch trả nợ gốc 01 tháng/01 lần theo lịch của Ngân hàng vào ngày 10 hàng tháng, phí, phạt theo quy định của Ngân hàng.

Đến ngày 08/02/2021 vợ chồng bà H, ông T và Ngân hàng tiếp tục ký hợp đồng cho vay số 116/2021/HDTD/TTTDMT/01 số tiền 100.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng; ngày giải ngân: 08/02/2021; thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày 08/02/2021 đến ngày 08/5/2021; lãi suất áp dụng kể từ ngày 08/02/2021 đến 21/5/2021 là 19,9%/năm; lãi suất áp dụng thời gian tiếp theo đến ngày 08/5/2025 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12M của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 12%/năm; phí, phạt theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 452/2020/HDBD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 gồm: toàn bộ quyền lợi phát sinh từ thửa đất số 678, tờ bản đồ số 07, diện tích 132m² tọa lạc tại thôn Bích Bắc, xã Điện Hòa, thị xã Điện Bàn theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 202175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 02/01/2020 cấp cho ông T và bà H. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Vào thời điểm thế chấp trên đất đã có một ngôi nhà xây 2 tầng của vợ chồng ông T, nhưng do phần nhà chưa được cập nhập vào giấy chứng nhận QSD đất nên trong hợp đồng thế chấp không thể hiện phần nhà, tuy nhiên trong hợp đồng thế chấp thể hiện toàn bộ tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc tài sản thế chấp.

Quá trình thực hiện các hợp đồng vay, vợ chồng ông T, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, mặc dù Ngân hàng nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông T không trả nợ.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu nội dung sau:

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng số tiền tổng cộng gốc và lãi là: 510.624.829 đồng, trong đó: Nợ gốc: 452.824.112 đồng; Nợ lãi: 57.800.717 đồng (lãi vay tính đến ngày

21/12/2023 và yêu cầu tính lãi phát sinh kể từ ngày 22/12/2023 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết).

+ Trong trường hợp ông T, bà H không trả hoặc trả không đủ nợ, Ngân hàng có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết.

+ Trong trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông T, bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo đúng cam kết đã ký đến khi trả hết số nợ còn lại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T trình bày tại lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Ngân hàng TMCP TP và bà H, ông T ký hợp đồng cho vay từng lần số 452/2020/HDTD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 và được Ngân hàng giải ngân theo khế ước giải ngân và nhận nợ số 452/2020/GNN/TTBMT/01 ngày 21/5/2020; Số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bù đắp vốn tự có, nguồn tài chính mà khách hàng đã sử dụng cho mục đích xây nhà; thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày 22/5/2020 đến ngày 21/5/2035; lãi suất áp dụng kể từ ngày 21/5/2020 đến 21/5/2021 là 9,5%/năm; lãi suất áp dụng thời gian tiếp theo đến ngày 21/5/2035 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12M của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,1%/năm; lịch trả nợ gốc 01 tháng/01 lần theo lịch của Ngân hàng vào ngày 10 hàng tháng, phí, phạt theo quy định của Ngân hàng.

Tiếp đến ngày 08/02/2021 vợ chồng bà H và Ngân hàng ký hợp đồng cho vay số 116/2021/HDTD/TTTDMT/01 với số tiền 100.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng; ngày giải ngân: 08/02/2021; thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày 08/02/2021 đến ngày 08/5/2021; lãi suất áp dụng kể từ ngày 08/02/2021 đến 21/5/2021 là 19,9%/năm; lãi suất áp dụng thời gian tiếp theo đến ngày 08/5/2025 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12M của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 12%/năm; phí, phạt theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 452/2020/HDBD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 gồm: toàn bộ quyền lợi phát sinh từ thửa đất số 678, tờ bản đồ số 07, diện tích 132m² tọa lạc tại thôn Bích Bắc, xã Điện Hòa, thị xã Điện Bàn theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 202175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 02/01/2020 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Vào thời điểm thế chấp trên đất đã có một ngôi nhà xây 2 tầng của bà H, ông T nhưng do phần nhà chưa được cập nhập vào giấy chứng nhận QSD đất nên

trong hợp đồng thế chấp không thể hiện phần nhà, tuy nhiên trong hợp đồng thế chấp thể hiện toàn bộ tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc tài sản thế chấp. Quá trình thực hiện các hợp đồng vay, do kinh tế khó khăn nên bà H, ông T chưa thanh toán nợ vay cho Ngân hàng như đã thỏa thuận.

Nay Ngân hàng khởi kiện, bà H, ông T chấp nhận và chịu trách nhiệm trả số nợ vay cho Ngân hàng tạm tính đến hết ngày 05/7/2023 là: 471.896.466 đồng, trong đó: Nợ gốc: 452.824.112 đồng; Nợ lãi tạm tính 19.072.354 đồng, tuy nhiên ông T, bà H mong Ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ dần và trả trước số nợ lãi.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ 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. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật, nhiều lần vắng mặt không có lý do.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX buộc bà H, ông T phải có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng số tiền tổng cộng 510.624.829 đồng, trong đó: Nợ gốc: 452.824.112 đồng; Nợ lãi: 57.800.717 đồng (lãi tính đến ngày 21/12/2023 và yêu cầu tính lãi phát sinh), đồng thời xử lý tài sản thế chấp theo quy định 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 yêu cầu bà H, ông T thanh toán tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Bà H, ông T có nơi cư trú tại xã Điện Hòa, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà H và ông T đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét về nội dung tranh chấp:

{1} Xét số nợ vay: nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngân hàng và bà H, ông T đã ký hợp đồng cho vay từng lần số 452/2020/HDTD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 và được giải ngân số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng. Đến ngày

08/02/2021 ông T, bà H và Ngân hàng tiếp tục ký hợp đồng cho vay số 116/2021/HDTD/TTTDMT/01 với số tiền 100.000.000 đồng; Hai bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng số 452/2020/HDTD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 và hợp đồng số 116/2021/HDTD/TTTDMT/01 ngày 08/02/2021 có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng do kinh tế khó khăn nên chưa thanh toán số nợ vay, nay bà H, ông T chấp nhận và chịu trách nhiệm trả số nợ vay cho Ngân hàng tạm tính đến ngày nguyên đơn làm đơn khởi kiện (ngày 05/7/2023) số tiền 471.896.466 đồng, trong đó: Nợ gốc: 452.824.112 đồng; Nợ lãi tạm tính 19.072.354 đồng. Tình tiết này được hai bên đương sự thừa nhận, 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 bà H, ông T phải có nghĩa vụ thanh toán nợ vay tính đến ngày 21/12/2023 tổng cộng số tiền 510.624.829 đồng, trong đó: Nợ gốc: 452.824.112 đồng; Nợ lãi: 57.800.717 đồng và tính lãi phát sinh là có căn cứ pháp luật.

{2} Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 452/2020/HDBD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 gồm: quyền sử dụng diện tích 132m², thửa đất số 678, tờ bản đồ số 07 và toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 202175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 02/01/2020 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Vào thời điểm thế chấp trên đất đã có một ngôi nhà xây 2 tầng của bà H, ông T nhưng do phần nhà chưa được cập nhập vào giấy chứng nhận QSD đất nên trong hợp đồng thế chấp không thể hiện phần nhà, tuy nhiên trong hợp đồng thế chấp thể hiện toàn bộ tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc tài sản thế chấp. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất số 678, tờ bản đồ số 07, diện tích 132m² có một ngôi nhà xây 2 tầng, kết cấu móng trụ, dầm, giằng bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp tôn.

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản tuân thủ đúng quy định của pháp luật trong quá trình ký kết, 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. Trường hợp bà H, ông T 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: Bà H, ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Ngân hàng đã nộp tạm ứng và chi phí số tiền 3.000.000 đồng, nên bà H, ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 3.000.000 đồng.

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 Tố tụng dân sự, Điều 280, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 323, 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 TP đối với bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP TP số tiền tổng cộng (gốc và lãi) là: 510.624.829 đồng (năm trăm mười triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng).

Trong đó:

- Nợ gốc: 452.824.112 đồng;
- Nợ lãi: 57.800.717 đồng (lãi suất được tính đến ngày 21/12/2023 và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 22/12/2023 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng số 452/2020/HDTD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 và hợp đồng số 116/2021/HDTD/TTTDMT/01 ngày 08/02/2021).

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 452/2020/HDBD/TTBMT/01 ngày 19/5/2020 giữa bên thế chấp: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP TP (trên phần đất diện tích 132m² có một ngôi nhà xây 2 tầng).

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T không thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP TP 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.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 24.425.000 đồng (hai mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

+ Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP TP số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 11.438.000 đồng (mười một triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng) tại biên lai thu số: 0000290 ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP TP số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

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

Nơi nhận:

- Những người TGTT;
- 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