TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2022/DS-ST
Ngày: 28 - 6 -2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Ngọc Phương;

2. Bà Lê Thị Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Yến – là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Tân An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 14/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022, giữa:

-Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ trụ sở: 25 Trần Hưng Đạo, phường P, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn T; trú tại: 859 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, Thành phố H (theo giấy ủy quyền số 8436A/2021/UQ-SeABank ngày 09/6/2021). Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Trịnh Đức B, sinh năm 1972; thường trú: Thôn K, xã N, huyện T, tỉnh D và bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm 1983; thường trú: Thôn Đ, xã P, huyện G, Thành phố Hà Nội; cùng tạm trú: 83/13 khu phố A, phường C, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã cho ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T vay số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) theo Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-SeABank ngày 04/7/2019. Mục đích vay: Bù đắp tiền mua bất động sản; thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 06/7/2019 đến ngày 06/7/2039, trả gốc đều hàng tháng, trả lãi hang tháng theo dư nợ thực tế; lãi suất cố định trong 12 tháng đầu tiên là 9,99%/năm; lãi suất từ tháng thứ 13 trở đi bằng lãi suất VND kỳ hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm cá nhân lĩnh lãi cuối kỳ cộng biên độ 4,09%; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày 06/7/2019 Ngân hàng Đ đã giải ngân cho ông B, bà T và ông B, bà T đã nhận nợ là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất diện tích 557,3m^2 Tộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố A, phường C, thành phố Tận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 557333, số vào sổ cấp GCN: CS14932 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trịnh Đức B ngày 02/8/2018.

Việc thế chấp đã được ông Trịnh Đức B, bà Nguyễn Thị Hoài T và Ngân hàng Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 101/19/HĐTC-QSDĐ/HCM ngày 04/7/2019, số công chứng 1519 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thuận An ngày 04/7/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T đã trả cho Ngân hàng TMCP Đ được 437.500.000 đồng nợ gốc và 941.273.194 đồng nợ lãi.

Tính đến ngày 28/6/2022, ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T còn nợ Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền là 2.604.272.279 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.562.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 40.453.798 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.318.481 đồng.

Do đó, Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện buộc ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền là 2.604.272.279 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.562.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 40.453.798 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.318.481 đồng.

Buộc ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn tại Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-TDH/HCM ngày 04/7/2019 kể từ ngày 29/6/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các khoản thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp đã ký đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 557,3m^2 Tộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố A, phường C, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn – ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt và không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng, bị đơn không chấp hành đúng pháp luật tố tụng xem như đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-TDH/HCM ngày 04/7/2019; giấy nhận nợ ngày 06/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T vay số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), mục đích vay: Bù đắp tiền mua bất động sản, thời hạn vay 240 tháng, có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện, sổ tạm trú kèm theo đơn khởi kiện và biên bản xác minh ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tận An thể hiện ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T có đăng ký tạm trú tại địa chỉ: Số 83/13 khu phố A, phường C, thành phố Tận An, tỉnh Bình Dương và đi đi về về tại địa chỉ này để thu tiền cho thuê trọ. Do vậy, vụ án này Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

[4.1] Xét Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-TDH/HCM ngày 04/7/2019; giấy nhận nợ ngày 06/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T đã trả cho Ngân hàng TMCP Đ được 437.500.000 đồng nợ gốc và 941.273.194 đồng nợ lãi.

Kể từ ngày 15/12/2020 đến thời điểm Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện, ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi theo thỏa Tận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 2.604.272.279 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.562.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 40.453.798 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.318.481 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Về tài sản thế chấp đối với Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-TDH/HCM ngày 04/7/2019: Quyền sử dụng đất diện tích 557,3m^2 Tộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố A, phường C, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 557333, số vào sổ cấp GCN: CS14932 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trịnh Đức B ngày 02/8/2018. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T. Ngày 04/7/2019 ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T đồng ý sử dụng quyền sử dụng đất trên để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 101/19/HĐTC-QSDĐ/HCM ngày 04/7/2019, số công chứng 1519 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thuận An ngày 04/7/2019 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-TDH/HCM ngày 04/7/2019 là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ trong trường hợp ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lần hai vào ngày 17/5/2022 thể hiện trên đất có tài sản gồm dãy nhà trọ 01 tầng (gồm 01 căn kiốt phía trước và 23 phòng trọ), kết cấu tường xây gạch, nền gạch men, mái tole có gác lửng bên trong từng phòng trọ. Xét tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên thì chưa tồn tại tài sản trên đất. Quá trình quản lý, sử dụng đất ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T đã đầu tư, xây dựng tài sản này. Căn cứ khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Ngân

hàng TMCP Đ yêu cầu phát mãi cả tài sản gắn liền trên đất để T hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[5] Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 29/6/2022 cho đến khi ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa Tận trong Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-TDH/HCM ngày 04/7/2019 và giấy nhận nợ ngày 06/7/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T.

[6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T.

[7] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tận An về nội dung vụ án là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng (Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ): Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận nên ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải chịu chi phí tố tụng theo Điều 158 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngân hàng TMCP Đ đã tạm ứng chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nên ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền này.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 40; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 320, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, 94, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T.

Buộc ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền còn nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-TDH/HCM ngày 04/7/2019 và giấy nhận nợ ngày 06/7/2019 tổng cộng là 2.604.272.279 đồng (*Hai tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm bảy mươi chín đồng*), trong đó: Nợ gốc là 2.562.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là

40.453.798 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.318.481 đồng.

Kể từ ngày 29/6/2022 trở đi ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T còn phải trả các khoản tiền lãi được tính trên số tiền dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa Tận giữa Ngân hàng TMCP Đ đối với ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T tại Hợp đồng cho vay từng lần số 101/19/HĐTD-TDH/HCM ngày 04/7/2019 và giấy nhận nợ ngày 06/7/2019.

Trường hợp ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T không thanh toán hết số tiền nợ trên cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 557,3m^2 Tộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố A, phường C, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 557333, số vào sổ cấp GCN: CS14932 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trịnh Đức B ngày 02/8/2018 và các tài sản gắn liền trên đất để T hồi nợ (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 101/19/HĐTC-QSDĐ/HCM ngày 04/7/2019, số công chứng 1519 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền chi phí tố tụng 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Đức B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải chịu 84.085.445 đồng (*Tám mươi bốn triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ 45.084.500 đồng (Bốn mươi lăm triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn, năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai T tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001951 ngày 17/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tận An, tỉnh Bình Dương.

4. Nguyên đơn; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp 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 Tận 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Thanh Thủy

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tận An;
- Chi cục THADS thành phố Tận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.