

Bản án số: 529/2019/DS-ST
Ngày: 27/11/2019
V/v “Tranh chấp về
hợp đồng vay tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hiếu Thuận.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Khuru Hán Quang;
- Bà Nguyễn Minh Phương;

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Trần Việt Anh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Diệp Xuân Hà.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11 xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2019 về
việc “ Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
131/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa
số 101/2019/QĐST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt N;
địa chỉ: Tháp BIDV 35 đường Hàng V, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm,
Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T; địa
chỉ: 13B đường Nguyễn Thị Định, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí
Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 104/QĐ-
BIDV.Q7SG ngày 15 tháng 7 năm 2018); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh Phương; địa chỉ: Căn hộ số A22.01 chung cư
Tân Phước, số 153 đường Lý Thường K, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí
Minh; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Hoàng K; địa chỉ
thường trú: 86 đường Hùng V, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;
địa chỉ: Căn hộ số A22.01 chung cư Tân Phước, số 153 đường Lý Thường K,
Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt N trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt N - Phòng giao dịch An Phú (BIDV- Phòng giao dịch An Phú) cho bà Lê Thị Thanh Phương vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3797065/HĐTD ngày 08/12/2015 với chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng
- Mục đích vay: Mua đất.
- Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vốn đầu tiên.
- Lãi suất cho vay:

+ Lãi suất cho vay trong hạn: 9,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân lần đầu. Sau thời gian ưu đãi, áp dụng lãi suất cho vay do BIDV quy định trong từng thời kỳ, điều chỉnh 06 tháng một lần vào các ngày 01/01/ và 01/07 hàng năm. Trường hợp bên vay trả nợ trước hạn trong thời gian 05 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc vi phạm các điều khoản, điều kiện đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng bảo đảm tiền vay (như để phát sinh nợ gốc/lãi quá hạn ...) sẽ bị thu hồi phần lãi đã hỗ trợ (phân chênh lệch giữa lãi suất cho vay thông thường so với lãi suất cho vay ưu đãi tại thời điểm giải ngân) đồng thời chấm dứt ưu đãi lãi suất cho vay.

+ Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Số tiền cho vay đã giải ngân: 3.000.000.000 đồng

Số tiền nợ gốc đã trả: 75.000.000 đồng

Số tiền nợ gốc quá hạn chưa trả: 300.000.000 đồng

Số tiền lãi vay, lãi quá hạn chưa trả: 718.378.541 đồng

Thời gian quá hạn nợ gốc: Từ ngày 08/09/2016,

Thời gian quá hạn lãi vay: Từ ngày 08/09/2016,

Dư nợ gốc hiện nay là: 2.925.000.000 đồng

Lãi vay tính đến hết ngày 13/07/2018 là: 702.152.604 đồng

Lãi quá hạn tính đến hết ngày 13/07/2018 là: 16.225.937 đồng

(Nợ gốc đến hạn, lãi vay, phí phạt quá hạn sẽ tiếp tục phát sinh cho đến khi bà Lê Thị Thanh Phương trả hết nợ gốc và tất toán khoản vay)

Để đảm bảo khoản vay nêu trên nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3797065/HĐTD ngày 08/12/2015 được bảo đảm bằng tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Phú Hữu, quận 9, Tp.Hồ Chí Minh của ông Trần Hoàng K và bà Lê Thị Thanh Phương theo Hợp

đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/3797065/HĐBĐ ngày 15/12/2015 đã được Phòng công chứng Bến Thành, số 97-99-101 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/12/2015 (Số công chứng 013577 quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/12/2015 (Số thứ tự ghi sổ: 27224).

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn không thanh toán nợ vay đầy đủ, đúng hạn cho Ngân hàng; vi phạm các điều khoản cam kết tại Điều 4, Khoản 5 Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3797065/HĐTD ngày 08/12/2015.

Tính đến hết ngày 13/07/2018, khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3797065/HĐTD ngày 08/12/2015 của bà Lê Thị Thanh Phương đã quá hạn 674 ngày.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và gửi thông báo yêu cầu bà Lê Thị Thanh Phương trả nợ đến hạn cho Ngân hàng nhưng Bà Lê Thị Thanh Phương không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Để đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và hạn chế các rủi ro phát sinh sau này, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N kính đề nghị Tòa án Nhân dân Quận 11 - TP. Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật:

– Buộc bà Lê Thị Thanh Phương thực hiện ngay nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3797065/HĐTD ngày 08/12/2015, trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N với tổng số tiền tính đến hết ngày 27/11/2019 là 4.118.749.738 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc là: 2.925.000.000 đồng.
- + Lãi vay là: 1.147.240.104 đồng.
- + Lãi quá hạn là: 46.509.634 đồng.

(Nợ gốc đến hạn, lãi vay, lãi quá hạn sẽ tiếp tục phát sinh cho đến khi bà Lê Thị Thanh Phương trả hết nợ gốc và tất toán khoản vay)

Trường hợp bà Lê Thị Thanh Phương không thực hiện nghĩa vụ trả nợ (kể từ ngày bản án hoặc quyết định giải quyết của Tòa án có hiệu lực) thì phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm cho các khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

* Đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh Phương: Theo kết quả xác minh của Công an Phường 7, Quận 11, Công an Phường 8, Quận 5 và Công an Phường 1, Quận 10 có cơ sở xác định ông Lê Thị Thanh Phương có cư trú cuối cùng tại Căn hộ số A22.01 chung cư Tân Phước, số 153 đường Lý Thường K, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án,

Tòa án đã tiến hành niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Phương vẫn vắng mặt không có lý do.

* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng K:

Theo kết quả xác minh của Công an Phường 7, Quận 11, Công an Phường 8, Quận 5 và Công an Phường 1, Quận 10 có cơ sở xác định ông Lê Thị Thanh Phương có cư trú cuối cùng tại Căn hộ số A22.01 chung cư Tân Phước, số 153 đường Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Khải vẫn vắng mặt không có lý do..

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên Thẩm phán có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử là chậm đưa vụ án ra xét xử theo đúng hạn định.

Về nội dung: Việc ký kết hợp đồng vay tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và bị đơn là đúng quy định Pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận đã ký kết. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Lê Thị Thanh Phương trả nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 tố tụng:

* Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Bà Lê Thị Thanh Phương có ký hợp đồng vay tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày 08/12/2015, do đó có cơ sở xác định giữa bà Phương và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản, đây là tranh chấp vay tài sản. Do bà Phương có nơi cư trú cuối cùng tại địa chỉ A22.01 chung cư Tân Phước, số 153 đường Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Thanh Phương và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 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.

[2] Về yêu cầu của các đương sự:

* Xét yêu cầu của nguyên đơn về nợ gốc:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N yêu cầu Lê Thị Thanh Phương toán số nợ gốc là 2.925.000.000 đồng.

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N và bị đơn bà Lê Thị Thanh Phương có ký hợp đồng tín dụng theo Hợp đồng tín dụng ngày 08/12/2015. Bà Phương đã không thanh toán tiền cho Ngân hàng theo như thỏa thuận nên vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Ngân hàng chuyển sang thu hồi nợ quá hạn theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng đã ký kết.

Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 474 Bộ Luật Dân sự 2005 quy định: “ Bên vay tài sản là tiền phải trả đủ tiền khi đến hạn” và căn cứ điểm c Khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) quy định như sau: “Khách hàng vay có nghĩa vụ trả nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng”. Từ những quy định pháp luật nêu trên, xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền nợ gốc 2.925.000.000 đồng đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

*** Về tiền lãi:**

Tại mục số 4 Hợp đồng tín dụng hai bên ký kết đã thỏa thuận lãi suất 9,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân lần đầu. Sau thời gian ưu đãi, áp dụng lãi suất cho vay do BIDV quy định trong từng thời kỳ, điều chỉnh 06 tháng một lần vào các ngày 01/01/ và 01/07 hàng năm và lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất theo quy định của pháp luật” và tại Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước cũng quy định: “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng”. Xét thấy việc thỏa thuận lãi suất giữa nguyên đơn và bị đơn theo Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi trong hạn tính đến ngày 27/11/2019 là 1.147.240.104 đồng, lãi quá hạn là 46.509.634 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*** Về tài sản đang thế chấp:**

Tài sản thế chấp là bất động sản Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.Hồ Chí Minh của ông Trần Hoàng K và bà Lê Thị Thanh Phương theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/3797065/HĐBĐ ngày 15/12/2015 đã được Phòng công chứng Bến Thành, số 97-99-101 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/12/2015 (Số công chứng 013577 quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận 9 chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/12/2015 (Số thứ tự ghi sổ: 27224).

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo đúng quy định tại Điều 362 của Bộ Luật dân sự 2005 và Điều 12 của Nghị định 163/2006 ngày 29-

12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên buộc phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không trả nợ là có cơ sở cần được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 là có cơ sở và phù hợp quy định Pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị Thanh Phương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.118.750 đồng.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 52.452.577 đồng cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N theo biên lai thu số AA/2016/0009026 ngày 24/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 40, Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273, 278 và Điều 280 của Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 471 và Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N.

Buộc bà Lê Thị Thanh Phương có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N tổng số tiền tính đến ngày 27/11/2019 là 4.118.749.738 đồng; bao gồm 2.925.000.000 đồng nợ gốc, lãi trong hạn là 1.147.240.104 đồng, lãi quá hạn là 46.509.634 đồng. Đồng thời, bà Lê Thị Thanh Phương phải tiếp tục chịu tiền lãi trên dư nợ gốc còn thiếu tính từ ngày 28/11/2019 đến ngày bà Phương trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt N theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký.

Thanh toán nợ khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bà Lê Thị Thanh Phương không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là bất động sản Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Phú Hữu, quận 9, Tp.Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận QSDĐ QSH nhà ở và TSKGL với đất số AP 176456, sổ vào sổ H01407/26866 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 15/6/2009 thuộc quyền sở hữu của ông Trần Hoàng K và bà Lê Thị Thanh Phương.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi, sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho ông Trần Hoàng K và bà Lê Thị Thanh Phương. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà Lê Thị Thanh Phương phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp bà Phương thực hiện hết nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng mà không cần phát mãi tài sản thế chấp, Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Thanh Phương và ông Trần Hoàng K các giấy tờ bản chính liên quan đến việc thế tài sản bảo đảm nêu trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh Phương phải nộp án phí là 112.118.750 đồng.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 52.452.577 đồng cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt N theo biên lai thu số AA/2016/0009026 ngày 24/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án và bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. 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./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hiếu Thuận

