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

Bản án số: 32/2024/DS-ST
Ngày 23-02-2024
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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Tú Nhi;

2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 367/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:06/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số:/2024/QĐST -DS ngày 24/01/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (E); địa chỉ: Tầng 8, Văn phòng số L8-01 – 11+16 Tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình Việt, sinh năm 1994; thường trú: Văn Giáp, Văn Bình, huyện T , thành phố Hà Nội; là nhân viên phòng khách hàng cá nhân E - Chi nhánh Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/02/2024), có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Quang A , sinh năm 1983; thường trú: số 70 khu phố Tây B, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên hệ: Lô B, phòng 17 Chung cư Bcons Garden đường Phạm Hữu Lầu, khu phố Thống Nhất 1, phường A, thành phố D , tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Quảng S, sinh năm 1971;

2. Bà Lý Nhì M , sinh năm 1974;

3. Chị Phan Lệ T , sinh năm 2003;

4. Cháu Phan Tiến U, sinh ngày 18/9/2008 và cháu Phan Chấn Kiệt, sinh năm 2010 người đại diện hợp pháp là ông Phan Quảng S và bà Lý Nhì M .

Cùng địa chỉ: Số nhà 1233, tổ 4, ấp Tân Lập 1, xã Cây G, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Phan Quảng L, sinh năm 1980;

6. Bà Phạm Thị H , sinh năm 1989.

7. Cháu Phan Tiến V , sinh năm 2013 và cháu Phan Ngọc A , sinh năm 2015 người đại diện hợp pháp là ông Phan Quảng L và bà Phạm Thị H .

Cùng địa chỉ: Số nhà 1229, tổ 4, ấp Tân Lập 1, xã Cây G, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Phan Quảng N , sinh năm 1974

9. Bà Đặng Thị P , sinh năm 1984.

10. Cháu Phan Như Q , sinh năm 2005, cháu Phan Dương L , sinh năm 2008 và cháu Phan Tiến Hưng, sinh năm 2012. Người đại diện hợp pháp cho cháu Quỳnh, Linh và Hưng là ông Phan Quảng N và bà Đặng Thị P . Cùng địa chỉ: Số nhà 1231, tổ 4, ấp Tân Lập 1, xã Cây G, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có yêu cầu giải quyết vắng mặt

11. Ông Phan Quảng H , sinh năm 1977; địa chỉ: 20/13 đường XTT 59, xã Xuân Thới T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/06/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Đình Việt trình bày:

Vào ngày 01/06/2021, Ngân hàng TMCP X Việt Nam - Chi nhánh Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là E) ký hợp với ông Phan Quảng A 02 hợp đồng tín dụng, hợp đồng thứ nhất số LAV210044967/2104, số tiền vay 2.000.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn hạn mức: 12 tháng và hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104, số tiền vay 3.000.000.000 đồng, mục đích vay: thanh toán tiền sửa chữa nhà, thời hạn vay: 360 tháng.

Ngày 19/10/2021 ông Phan Quảng A và Ngân hàng E tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104, số tiền vay là: 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng.

Ngày 16/03/2022 ông Phan Quảng A ký với Ngân hàng E hợp đồng tín dụng số: LAV220020397/2104, số tiền vay:1.490.000.000 đồng. Mục đích vay: Hoàn trả tiền mượn người thân để nhận chuyển nhượng căn nhà số: 59/25/31 đường Đỗ

Thúc Tịnh, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 360 tháng.

Ngày 11/06/2021, ông Phan Quảng A tiếp tục ký với Ngân hàng E Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, cung cấp thẻ tín dụng loại thẻ Visa Gold , hạn mức thẻ 150.000.000 đồng.

Ngày 21/9/2021, ông Phan Quảng A ký với Ngân hàng E giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, cung cấp thẻ tín dụng loại thẻ Master Gold, hạn mức thẻ 50.000.000 đồng.

Thực hiện các hợp đồng tín dụng trên thì E đã giải ngân cho ông Phan Quảng A số tiền 7.490.000.000 đồng theo các khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

Ngày 01/6/2021 E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 2104LDS210000490, số tiền giải ngân là 3.000.000.000 đồng; Ngày 16/03/2022 E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 2104LDS210000223, số tiền giải ngân là 1.490.000.000 đồng; Ngày 17/05/2022 E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 2104LDS210000416, số tiền giải ngân là 2.000.000.000 đồng; Ngày 15/09/2022 E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 2104LDS210000728, số tiền giải ngân là 1.000.000.000 đồng; Ngày 11/06/2021 E cấp hạn mức tín dụng loại thẻ Visa Gold số tiền 150.000.000 đồng và ngày 21/9/2022 E cấp hạn mức tín dụng loại thẻ Master Gold số tiền 50.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Phan Quảng A đã thanh toán được số tiền gốc của hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021 với số tiền 183.326.000 đồng và hợp đồng tín dụng số: LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 với số tiền 49.680.000 đồng.

Các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Phan Quảng A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho E kể từ ngày 15/05/2023.

Để đảm bảo khoản cho các khoản vay tại các hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021 ông Phan Quảng A thế chấp cho E , quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(thửa đất số 263 tờ bản đồ số 15)* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680413, số vào sổ cấp GCN: CS04206 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với *đất (thửa đất số 264 tờ bản đồ số 15)* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680414, số vào sổ cấp GCN: CS04207 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019

+ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(thửa đất số 265 tờ bản đồ số 15)* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680415, số vào số cấp GCN CS04208 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019.

+ Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(thửa đất số 266 là bản đồ số 15)* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680416, số vào số cấp GCN CS04209 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019

+ Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(thửa đất số 672 tờ bản đồ số 12)* tại địa chỉ xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 837149, số vào số cấp GCN: CT33073 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 19/12/2016.

Hiện nay dư nợ gốc và lãi của ông Phan Quảng A tại E tại 04 hợp đồng tín dụng nêu trên có dư nợ gốc là: 7.256.994.000 đồng, nợ lãi, phí phạt trong hạn và trễ hạn là 743.539.244 đồng, tiền phạt trả nợ gốc là: 56.973.140 đồng.

Đối với khoản vay E cấp cho ông Phan Quảng A tại thẻ tín dụng Visa Gold có hạn mức 150.000.000 đồng. Ông Phan Quảng Sách đã tất toán và không còn nghĩa vụ trả nợ từ ngày 10/01/2024 và khoản vay tại E cấp cho ông Phan Quảng A tại thẻ tín dụng MasterCard Gold , hạn mức thẻ 50.000.000 đồng. Ông Phan Quảng Sách đã tất toán và không còn nghĩa vụ trả nợ từ ngày 29/12/2023. Do 02 khoản nợ tại thẻ tín dụng Visa Gold có hạn mức 150.000.000 đồng và thẻ tín dụng MasterCard Gold , hạn mức thẻ 50.000.000 đồng ông Sách đã tất toán nên nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu bị đơn ông Phan Quảng A phải thanh toán nợ đối với 02 thẻ tín dụng nêu trên.

Nay E yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Quảng A phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam tổng số tiền là: 8.057.506.384 đồng (trong đó nợ gốc là 7.256.994.000 đồng, nợ lãi, phí phạt trong hạn và trễ hạn là 743.539.244 đồng, tiền phạt trả nợ gốc là: 56.973.140 đồng) đối với các khoản nợ phát sinh tại 04 hợp đồng tín dụng gồm: hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021 trong đó dư nợ lãi được tính đến ngày 23/02/2024.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 24/02/2024 theo thỏa thuận của các hợp đồng cho đến khi ông Phan Quảng A tất toán hết các khoản nợ tại E .

Trong trường hợp ông Phan Quảng A không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì E được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là**:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *thuộc thửa đất*

số 263 tờ bản đồ số 15; tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680413, số vào số cấp GCN: CS04206 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 264 tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680414, số vào số cấp GCN: CS04207 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 265 tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680415, số vào số cấp GCN CS04208 do Sở Tài Nguyễn và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất số 266 là bản đồ số 15, tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680416, số vào số cấp GCN CS04209 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 672 tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 837149, số vào số cấp GCN: CT33073 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 19/12/2016. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với E . Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho E .

Bị đơn vắng mặt, lời khai trong quá trình tố tụng ông Phan Quảng Sách trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về thời hạn, hạn mức và dư nợ tại các hợp đồng tín dụng mà ông đã ký kết với Ngân hàng E . Để đảm bảo cho các khoản vay tại 04 hợp đồng tín dụng gồm: hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021, ông đã thế chấp các quyền sử dụng đất gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(thửa đất số 263 tờ bản đồ số 15)* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680413, số vào số cấp GCN: CS04206 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng Sách ngày 25/01/2019. Đối với quyền sử dụng đất này thì hiện nay đang có anh trai ông Phan Quảng A là Phan Quảng S và bà Lý Nhì Múi và 04 cháu đang sinh sống, thời điểm ký hợp đồng thế chấp trên đất đã có nhà nhưng ông Phan Quảng A không thế chấp nhà mà chỉ thế chấp đất.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với *đất thuộc thửa đất số 264 tờ bản đồ số 15,* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680414, số vào số cấp GCN: CS04207 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng Sách. Trên đất này có nhà và hiện nay anh ông Phan Quảng A là Phan Quảng N và vợ là bà Đặng Thị P và 03 cháu đang sinh sống.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *thuộc thửa đất số 265 tờ bản đồ số 15,* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680415, số vào số cấp GCN CS04208 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng A. Trên đất này có nhà và hiện nay ông Phan Quảng A đang cho anh trai ông Phan Quảng A là Phan Quảng H đang làm kho chứa đồ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc *(thửa đất số 266 là bản đồ số 15* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680416, số vào số cấp GCN CS04209 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng A. Trên đất này có nhà và hiện nay anh ông Phan Quảng A là Phan Quảng L và vợ là bà Phạm Thị H và 02 cháu đang sinh sống.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc *thửa đất số 672 tờ bản đồ số 12)* tại địa chỉ xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 837149, số vào số cấp GCN: CT33073 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/12/2016 cấp cho ông Phan Quảng Sách.

Đối với khoản vay tại E tại thẻ tín dụng Visa Gold có hạn mức 150.000.000 đồng tại thẻ tín dụng MasterCard Gold , hạn mức thẻ 50.000.000 đồng ông đã tất toán và không còn nghĩa vụ trả nợ cho E .

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về dư nợ gốc và lãi tại 04 hợp đồng tín dụng gồm: hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021, hiện nay ông đang tích cực bán các tài sản để thanh toán các khoản vay cho Ngân hàng nhưng hiện nay tình hình kinh tế khó khăn nên việc bán các tài sản cũng gặp khó khăn nên chưa thể tất toán khoản vay cho E . Về phần lãi và lãi phạt mong E xem xét giảm lãi cho ông.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bao gồm ông Phan Quảng S , bà Lý Nhì M , ông Phan Quảng L , bà Phạm Thị H , ông Phan Quảng N , bà Đặng Thị P và ông Phan Quảng H có yêu cầu giải quyết vắng mặt, lời khai trong quá trình tố tụng các ông bà thống nhất trình bày: Các ông, bà không có liên quan gì đến tranh chấp giữa ông Phan Quảng A và Ngân hàng TMCP (E). Hiện nay các ông, bà và các con đang sinh sống trên đất tranh chấp mặc dù quyền sử dụng đất

cấp cho ông Phan Quảng A nhưng tài sản trên đất tranh chấp là do các ông, bà xây dựng. Tuy nhiên, các ông, bà không ai có yêu cầu độc lập trong vụ án đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, Tòa án căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Phan Quảng A được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Đối với các hợp đồng tín dụng gồm: hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Phan Quảng A là hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Phan Quảng A 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 và bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện theo hợp đồng này, Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã giải ngân khoản vay cho ông Phan Quảng A theo các khế ước nhận nợ gồm: Ngày 01/6/2021 E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 2104LDS210000490, số tiền giải ngân là 3.000.000.000 đồng; Ngày 16/03/2022 E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 2104LDS210000223, số tiền giải ngân là 1.490.000.000 đồng; Ngày 17/05/2022 E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 2104LDS210000416, số tiền giải ngân là 2.000.000.000 đồng; Ngày 15/09/2022 E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 2104LDS210000728, số tiền giải ngân là 1.000.000.000 đồng. Đây là hình thức vay trả gốc, lãi hàng tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng đối với các khoản vay này, ông Phan Quảng A chỉ trả được số tiền gốc của hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021 với số tiền 183.326.000 đồng và hợp đồng tín dụng số: LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 với số tiền 49.680.000 đồng. Các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Phan Quảng A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho E kể từ ngày 15/05/2023.

Từ tháng 5/2023 ông Phan Quảng A không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt. Vì vậy, Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu ông Phan Quảng A phải trả nợ gốc và lãi quá hạn phát sinh là có căn cứ.

[2.2] Về xử lý tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho các khoản vay theo các hợp hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021. Ngày 31/5/2021 ông Phan Quảng A ký kết với Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:34/2021/EBI.Q3/TC/KHCN với nội dung bên thế chấp đồng ý thế chấp cho E tài sản là quyền sử dụng đất dưới đây cùng toàn bộ tài sản sẽ hình thành trong tương lai trên thửa đất này gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 263 tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680413, số vào số cấp GCN: CS04206 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng Sách ngày 25/01/2019.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 264 tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680414, số vào số cấp GCN: CS04207 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng Sách.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 265 tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680415, số vào số cấp GCN CS04208 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng Sách.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 266 là bản đồ số 15 tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680416, số vào số cấp GCN CS04209 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng Sách.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:34/2021/EBI.Q3/TC/KHCN ngày 31/5/2021, được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 1407, quyển số 05/2021. TP/CC-SCC/HĐGD. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 14/03/2022 ông Phan Quảng A ký kết với Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:25/2022/EBI.Q3/TC/KHCN với nội dung bên thế chấp đồng ý thế chấp cho E tài sản là quyền sử dụng đất dưới đây cùng toàn bộ tài sản sẽ hình thành trong tương lai trên thửa đất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc *thửa đất số 672 tờ bản đồ số 12)* tại địa chỉ xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh

Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 837149, số vào số cấp GCN: CT33073 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/12/2016 cấp cho ông Phan Quảng Sách

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:25/2022/EBI.Q3/TC/KHCN ngày 14/03/2022, được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 366, quyển số 03/2022. TP/CC-SCC/HĐGD. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó trong trường hợp ông Phan Quảng A không có khả năng trả nợ theo thỏa thuận thì nguyên đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 266, tờ bàn đồ số 15, diện tích 185.8m^2 tại xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; trên đất có tài sản là nhà ở riêng lẽ loại một tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, mái tôn, cửa sắt kính. Hiện nay ngôi nhà trên do ông Phan Quảng L và vợ là bà Phạm Thị H quản lý sử dụng (nhà do ông Lộc và bà Hiền xây dựng). Quyền sử dụng đất thuộc thửa 265, tờ bàn đồ số 15, diện tích 184.9m^2 tại xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; trên đất có tài sản là nhà tạm có kết cấu: Vách tôn, khung sắt tròn, nền láng vữa xi măng, mái tôn, cửa sắt cuốn, hiện do ông Phan Quảng H sử dụng làm kho. Quyền sử dụng đất thuộc thửa 263, tờ bàn đồ số 15, diện tích 183.0m^2 tại xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; trên đất có tài sản là nhà ở riêng lẽ loại một tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, mái tôn, cửa sắt kính. Hiện nay ngôi nhà trên do ông Phan Quảng S và bà Lý Nhi M quản lý sử dụng (nhà do ông S và bà M xây dựng). Quyền sử dụng đất thuộc thửa 264, tờ bàn đồ số 15, diện tích 184.0m^2 tại xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; trên đất có tài sản là nhà ở riêng lẽ loại một tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, mái tôn, cửa sắt kính. Hiện nay ngôi nhà trên do ông Phan Quảng N và vợ là bà Đặng Thị Phận quản lý sử dụng (nhà do ông N và bà P xây dựng).

Mặc dù, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông L, bà H, ông H, ông S, bà M, ông N và bà P đều cho rằng tài sản trên đất tranh chấp là của các ông bà. Tuy nhiên, các ông bà đều xác định quyền sử dụng đất hiện nay đang thế chấp tại E được cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông Phan Quảng A nhưng tài sản trên đất tranh chấp là do các ông bà xây dựng và hiện nay đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, các ông bà đều thống nhất không tranh chấp không có yêu cầu độc lập trong vụ án, nguyên đơn và bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án xem xét nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phan Quảng A có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền chi phí tố tụng Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam đã tạm ứng là: 5.000.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Quảng A phải chịu án phí có giá ngạch được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP **X** do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 92, 147, 157, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 299, Điều 317 và Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng; 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 nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam đối với bị đơn ông Phan Quảng A về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc ông Phan Quảng A phải trả cho Ngân hàng TMCP X số nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng gồm:

Hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021, tiền lãi được tính đến ngày 23/02/2024 là 8.057.506.384 đồng trong đó gồm: dư nợ gốc là: 7.256.994.000 đồng, nợ lãi, phí phạt trong hạn và trễ hạn là 743.539.244 đồng, tiền phạt trả nợ gốc là: 56.973.140 đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 24/02/2024 cho đến khi ông Phan Quảng A trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Phan Quảng A không có khả năng tự nguyện thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam 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 và tài sản gắn liền với đất *(thửa đất số 263 tờ bản đồ số 15)* tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680413, số vào số cấp GCN: CS04206 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Phan Quảng A ngày 25/01/2019.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 264 tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CQ 680414, số vào số cấp GCN: CS04207 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng A.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 265 tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680415, số vào số cấp GCN CS04208 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng A.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 266 là bản đồ số 15 tại địa chỉ xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 680416, số vào số cấp GCN CS04209 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Quảng A.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 672 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 837149, số vào số cấp GCN: CT33073 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/12/2016 cấp cho ông Phan Quảng A để thu hồi nợ vay cho E . Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất khi phát mãi được dùng để bảo đảm thanh toán số nợ cho Ngân hàng TMCP **X** sau khi trừ chi phí phát mãi theo quy định.

Trường hợp giá trị tài sản phát mãi sau khi trừ chi phí cho việc phát mãi theo quy định không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP X theo bốn hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số LAV210044968/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV210044967/2104 ngày 01/6/2021; hợp đồng tín dụng số LAV220020397/2104 ngày 16/03/2022 và hợp đồng tín dụng số LAV210072932/2104 ngày 19/10/2021 thì ông Phan Quảng A phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X cho đến khi trả hết nợ đối với 04 hợp đồng tín dụng nêu trên.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phan Quảng A có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP **X** số tiền chi phí tố tụng Ngân hàng TMCP **X** đã tạm ứng là: 5.000.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Quảng A phải chịu 116.057.506 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X 57.791.554 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006721 ngày 21/7/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

5. 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 Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Hà