TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 242/2018/DS-ST
Ngày: 21- 5-2018
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Bà Mai Thị Mỹ T

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà- Nguyễn Thị Lý

Ông- Chu Mạnh Tường

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vi Thị Lan- Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Khương- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 352/2017/TLST-DS ngày 20/7/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2018/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2018, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A

Trụ sở: 25 Bis đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà- Lê Thị T, sinh năm 1979- là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/6/2017); Địa chỉ: 519 đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Ông- Phạm Văn T, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: 23 đường 9, khu phố 4, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Bất động sản Nam Thị

Đại diện hợp pháp: Bà- Bùi Anh T, sinh năm 1981- là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 02/2018/GUQ-NT ngày 22/01/2018)

Địa chỉ: 30/31/4 TL17, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho ông Phạm Văn T vay 1.500.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 2568TT/15/HĐTDTDH-CN/012 ngày 27/7/2015. Thời hạn vay 240 tháng, lãi suất 9%/năm, mục đích: mua căn hộ A2, tầng 8, Chung cư La Bonita- số 6-8 đường D2, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A2-08/HĐMB/NT-La Bonita ngày 16/4/2015, giữa Công ty TNHH Bất động sản Nam Thị và ông Phạm Văn T). Ông T đã dùng căn hộ này để thế chấp, đảm bảo thực hiện khoản vay trên.

Theo thỏa thuận, ông T có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi định kỳ vào ngày 25 hàng tháng, thực hiện trong thời hạn 240 tháng. Tuy nhiên, ông T chỉ thanh toán được một phần nợ gốc: 88.999.396 đồng và kể từ ngày 25/12/2015 thì ngưng không trả nợ cho đế nay.

Do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu ông T phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi với tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/3/2018 là 1.603.174.513 (Một tỉ sáu trăm lẻ ba triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm mười ba) đồng (trong đó nợ gốc: 1.411.000.604 đồng, lãi trong hạn: 171.560.301 đồng, lãi quá hạn là 20.613.608 đồng). Đồng thời thanh toán tiền lãi phát sinh đối với số nợ còn lại kể từ ngày 22/3/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông Phạm Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm trên không đủ để trả nợ thì ông T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

- Bị đơn vắng mặt suốt quá trình tố tụng, Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

- Đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Nam Thị- người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Bất động sản Nam Thị (gọi tắt là Công ty) xác nhận ngày 16/04/2015, Công ty có ký Hợp đồng số: A2-08/HĐMB/NT- La Bonita với ông Phạm Văn T, bán cho ông T căn hộ số: A2 Tầng 8, thuộc chung cư số 6-8 đường D2, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị căn hộ là 3.141.040.000 đồng. Ông Phạm Văn T có vay của Ngân hàng TMCP A số tiền 1.500.000.000 đồng để trả tiền mua căn hộ, số tiền này Ngân hàng đã giải ngân chuyển trả cho Công ty Nam Thị. Đến nay, ông Phạm Văn T chưa thanh toán phần tiền còn lại của căn hộ là 1.641.040.000 đồng, nên công ty chưa bàn giao căn hộ cho ông T. Hiện nay, căn hộ đang để trống, chưa bán hay cho thuê.

Hiện nay giữa Ngân hàng và ông T có tranh chấp về việc ông T vay tài sản và hậu quả có khả năng liên quan đến căn hộ mà công ty vẫn còn đang quản lý, mặc dù Công ty có quyền lợi liên quan trong vụ án, tuy nhiên Công ty xác định không có yêu cầu gì đối với số tiền mua căn hộ mà ông T còn nợ 1.641.040.000 đồng. Đồng thời trong trường hợp căn hộ bị phát mãi để thu hồi nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, Công ty cũng đồng ý và không có ý kiến tranh chấp gì khác. Nói tóm lại trong vụ án này, Công ty không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu bổ sung về tiền lãi phát sinh kể từ thời điểm Tòa hòa giải ngày 21/3/2018 đến ngày xét xử, với số tiền lãi tăng thêm tổng cộng là: nợ gốc: 1.411.000.604 đồng, lãi trong hạn: 197.836.288 đồng, lãi quá hạn: 27.755.300 đồng = 1.636.042.736 đồng.

Bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và diễn biến tại phiên Tòa, đã được Tòa án nhân dân quận Thủ Đức và Thẩm phán được phân công giải quyết thực hiện đúng qui trình thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ, đồng thời được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Bị đơn ông Phạm Văn T có nơi cư trú cuối cùng tại quận Thủ Đức, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do Tòa án có tiến hành thu thập chứng cứ, nên vụ án được đưa ra xét xử có sự tham gia của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn- Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với ông Phạm Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn- ông Phạm Văn T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập đến Tòa nhưng bị đơn vẫn không đến, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn. Do đó căn cứ Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 2568TT/15/HĐTDTDH-CN/012 ngày 27/7/2015, thấy rằng ông Phạm Văn T có vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 1.500.000.000 đồng để mua căn hộ A2, tầng 8, Chung cư La Bonita tại số 6-8 đường D2, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Bất động sản Nam Thị và dùng chính căn hộ này thế chấp lại cho Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay (Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 2430TT/15/HĐBĐ-012 ngày 27/7/2015). Tuy nhiên, do ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán- không thực hiện thanh toán nợ đúng hạn, đồng thời có dấu hiệu trốn tránh, nên Ngân hàng có quyền khởi kiện.

Với các tài liệu, chứng cứ mà Ngân hàng cung cấp, nhận thấy ông T còn nợ Ngân hàng số nợ gốc: 1.411.000.604 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 25/12/2015 đến ngày 21/5/2018 là (lãi trong hạn 197.836.288 đồng, lãi quá

hạn: 27.755.300 đồng), tổng cộng là 1.636.042.736 đồng. Đồng thời Ngân hàng yêu cầu tính tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử. Xét yêu cầu này của Ngân hàng hoàn toàn phù hợp nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, do ông T đã dùng tài sản hình thành trong tương lai: căn hộ A2, tầng 8, Chung cư La Bonita tọa lạc tại số 6-8 đường D2, Phường 25, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh thế chấp cho Ngân hàng, nên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp này để thu hồi nợ, nếu ông T không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Mặc dù tài sản đảm bảo này đang thuộc quyền quản lý của Công ty TNHH Bất động sản Nam Thị (do ông T chưa thanh toán xong giá trị căn hộ), nhưng Công ty Nam Thị hoàn toàn không có yêu cầu độc lập, và đồng ý với các yêu cầu của Ngân hàng, điều này hoàn toàn phù hợp với "Thỏa thuận ba bên" số 2430TT/15/TTBB-TT lập ngày 27/7/2015 giữa Công ty bất động sản Nam Thị, Ngân hàng TMCP A và ông Phạm Văn T, vì vậy Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Do tiền lãi phát sinh chỉ mới được tạm tính đến ngày 21/5/2018, nên cần buộc ông T tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 22/5/2018 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015.

Hoàn lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 40; Điều 147, Điều 186; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bị đơn- ông Phạm Văn T thanh toán cho nguyên đơn- Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 1.636.042.736 (Một tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu không trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu) đồng, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, kể từ ngày 22/5/2018, bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 2568TT/15/HĐTDTDH-CN/012 ngày 27/7/2015, trên tổng số dư nợ gốc còn lại tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thi hành hoặc không thi hành án, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 61.081.282 (Sáu mươi mốt triệu không trăm tám mươi mốt nghìn hai trăm tám mươi hai) đồng, bị đơn phải chịu.

Hoàn lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 27.860.726 (Hai mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi nghìn bảy trăm hai mươi sáu) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015826 ngày 20/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai bản án.

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, 7a, 7b 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:
- Các đương sự;
- VKSND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS Q.Thủ Đức;

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

- Lưu: HS,VP.

Mai Thị Mỹ Tiên