TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2021/DS-ST
Ngày: 02-12-2021
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 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Tịnh.

2. Bà Phạm Quý Phượng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa*: Bà Trương Võ Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2021/QĐST-DS ngày 05/11/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng; địa chỉ: phố HV, quận HK, thành phố HN.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ: đường THD, Phường N, Quận V, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền số 06/QĐ-BIDV.BTSG ngày 07/01/2021) (có mặt)

Bị đơn: Ông Trần Minh T1, sinh năm: 1983; địa chỉ: 24 đường Phan Xích Long, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Th, sinh năm 1944 (vắng mặt)
2. Bà Huỳnh Mỹ H, sinh năm 1950 (vắng mặt)
3. Ông Trần Minh C, sinh năm 1975 (vắng mặt)
4. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường PXL, Phường MS, Quận XI, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21/10/2020, bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông T trình bày:

Ngân hàng – Chi nhánh Bình Tây Sài Gòn (gọi tắt là Ngân hàng) có giải quyết cho ông Trần Minh T1 vay vốn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/10394894/HĐTD ngày 31/10/2017 với số tiền vay tối đa là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng, mục đích vay là hoàn vốn nhận chuyển nhượng bất động sản, thời hạn vay là 240 tháng. Khoản vay trên được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường PXL, Phường MS, Quận XI, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0005/2002 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2002 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10394894/HĐBĐ ngày 31/10/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 11.

Trong quá trình vay vốn, ông T1 đã vi phạm Hợp đồng tín dụng không trả nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng theo đúng cam kết trong các Hợp đồng tín dụng đã ký, khoản nợ đã chuyển quá hạn từ tháng 02/2018. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Minh T1 thực hiện trả ngay số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là 4.205.805.269 đồng, trong đó nợ gốc là 3.716.100.000 đồng và tiền lãi là 489.705.269 đồng và phần lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký tính từ ngày 01/10/2020 đến thời điểm ông Tài trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thi Ngân hàng yêu cầu xử lý, phát mãi tài sản thể chấp để thanh toán nợ.

* Đối với bị đơn ông Trần Minh T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Theo vào Kết quả xác minh của Công an Phường 16, Quận 11: "Ông Trần Minh T1 hiện đang cư ngụ tại số đường PXL, Phường MS, Quận XI, Thành phố H, cùng ngụ còn có: cha Trần Th, sinh năm 1944; mẹ Huỳnh Mỹ H, sinh năm 1950; anh Trần Minh C, sinh năm 1975; anh Trần Minh T2, sinh năm 1981". Tòa án nhân dân Quận 11 đã thực hiện đầy đủ thủ tục tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng phía bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã không đến Tòa án để giải quyết. Do đó, Tòa án không thể tiến hành ghi nhận ý kiến đối với phía bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được.

* Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Số tiền ông Trần Minh T1 còn nợ tạm tính đến ngày 02/12/2021 là 5.261.518.381 đồng, gồm nợ gốc là: Nợ gốc: 3.716.100.000 đồng , lãi trong hạn là: 1.546.418.595, lãi quá hạn là 17.999.786 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán chưa đảm bảo thời hạn tống đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn, Quyết định đưa vụ án ra xét xử

cho Viện kiểm sát; chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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; sau khi nghe đương sự có mặt tại phiên tòa trình bày, căn cứ vào nội dung tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T1 về hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Trần Minh T1 có nơi cư trú tại 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 điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Phiên tòa xét xử vụ án được mở vào lúc 08 giờ ngày 27/5/2021 và 08 giờ 00 ngày 03/12/2021, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thông báo về thời gian và địa điểm xét xử vụ án nêu trên nhưng đều vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu số tiền nợ của nguyên đơn:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Thông báo về việc thụ lý vụ án đã ghi rõ nội dung sự việc, yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn, nhưng phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không có ý kiến phản hồi về yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ chứng minh đã trả số tiền vốn và lãi nêu trên cho nguyên đơn. Như vậy bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự tước bỏ quyền chứng minh và cung cấp chứng cứ của mình nên căn cứ theo Khoản 2, Khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/10394894/HĐTD ngày 31/10/2017 có cơ sở để xác định ông Trần Minh T1 đã vay của Ngân hàng số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng. Đây là giao dịch dân sự trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung nên được thừa nhận và bảo vệ và là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 đã vi phạm về nghĩa vụ thanh

toán; việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T1 trả toàn bộ số nợ còn lại và tiền lãi là phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 và Khoản 1, 2 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở buộc Trần Minh T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 02/12/2021 là 5.261.518.381 đồng, gồm nợ gốc là: Nợ gốc 3.716.100.000 đồng, lãi trong hạn 1.546.418.595, lãi quá hạn 17.999.786 đồng và phần lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký tính từ ngày 03/12/2021 đến thời điểm ông T1 trả hết nợ cho Ngân hàng.

[4] Về xử lý tài sản đang thế chấp:

Để đảm bảo khoản vay, ông T1 đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0005/2002 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2002 tại địa chỉ đường PXL, Phường MS, Quận XI. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm và thế chấp tài sản đã được các bên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên được pháp luật bảo vệ. Do đó, trong trường hợp ông T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 355 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với hiện trạng căn nhà: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp ngày 30/3/2021 xác định *"hiện trạng nhà đất tại địa chỉ đường PXL, Phường MS, Quận XI, Thành phố H không giống với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Hiện trạng kết cấu nhà: Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, số tầng 4"*. Do đó, ngày 08/4/2021, Tòa án ra Thông báo số 153/TB-TA cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết về hiện trạng căn nhà khác so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0005/2002 được Ủy ban nhân nhân dân Quận 11 cấp ngày 23/4/2002, được cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Minh T1 ngày 26/10/2017. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, người được thông báo phải có ý kiến bằng văn bản cho Tòa án biết, tuy nhiên đến nay đã hết thời hạn nhưng những người được thông báo vẫn không có ý kiến, do đó sẽ xử lý theo Luật Thi hành án dân sự.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 5.261.518.318 đồng được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự là 113.261.518 đồng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng tự nguyện chịu chi phí.

[6] Xét về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

Buộc ông Trần Minh T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 02/12/2021 là 5.261.518.381 đồng, gồm nợ gốc là: Nợ gốc 3.716.100.000 đồng, lãi trong hạn 1.546.418.595, lãi quá hạn 17.999.786 đồng, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Trần Minh T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông Trần Minh T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ đường PXL, Phường MS, Quận XI, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0005/2002 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2002 được công chứng theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10394894/HĐBĐ ngày 31/10/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 11. 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 chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì ông T1 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại. Trong trường hợp ông T1 thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho ông Trần Minh T1.

2. Về án phí:

Ông Trần Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 113.261.518 (một trăm mười ba triệu hai trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm mười tám) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.102.902 (Năm mươi sáu triệu một trăm lẻ hai nghìn chín trăm lẻ hai) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0052515 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

Về chi phí tố tụng khác: Ngân hàng tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Đương sự đã nộp đủ.

3. 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

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
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc Hoài