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

Bản án số: 10/2024/DSST
Ngày: 26 – 3 - 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 THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nguyệt

2. Bà Trần Ngọc Phương

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hoàng Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Năm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 384/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2024 QĐST –DS ngày 29 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển T; trụ sở: Tháp BIDV, 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn Thái; chức vụ: Trường phòng QLRR – Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương hoặc ông Bùi Tá Anh Hoài; chức vụ: Trưởng phòng KHCN1 – Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương; cùng địa chỉ liên hệ: Số 10, đại lộ Hữu Nghị, khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, ông Hoài có mặt.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1982; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 7, ấp 3, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: 76 Nguyễn Văn Tiết, khu phố 4, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không có lý do.

- Bà Lê Thị Tú T, sinh năm 1981, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tổ 7, ấp 3, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hoàng Minh, sinh năm 1960; trú tại: Tổ 7, ấp 3, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt không có lý do.

- Ông Nguyễn Hoàng X, sinh năm 1988; trú tại: Tổ 7, ấp 3, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Phạm Văn Thái và ông Bùi Tá Anh Hoài thống nhất trình bày:

Ngày 10/01/2020 giữa bà Lê Thị Tú T, ông Nguyễn Hoàng S và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương (Gọi tắt là Ngân hàng) có giao kết hợp đồng tín dụng số 0028/2020/12849328/HĐTD, số tiền vay gốc 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích cho vay hoàn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, hàng tháng vào ngày 15 dương lịch hàng tháng thì ông S và bà T phải có nghĩa vụ trả tiền vay gốc là 10.410.000 đồng và lãi phát sinh cho ngân hàng, lãi suất năm đầu tiên là 8,1%/01 năm, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Do ông S và bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nhiều lần ngân hàng yêu cầu ông S, bà T thanh toán nhưng cố tình không thanh toán. Đến ngày 07/8/2023 dư nợ còn lại:

Nợ gốc: 2.114.830.000 đồng.

Dư nợ lãi: 121.460.763 đồng.

Lãi phạt quá hạn: 723.708 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên thì ông S, bà T có thế chấp cho ngân hàng 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh số phát hành CL 219675, số vào sổ cấp GCN: CH13845 do Uỷ ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 09/5/2018 do ông Nguyễn Hoàng S nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đăng ký biến động ngày 18/11/2019.

Trường hợp ông S, bà T không trả các khoản nợ trên, yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh số phát hành: CL 219675, số vào sổ cấp GCN: CH13845 do Uỷ ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 09/5/2018 để thu hồi khoản nợ.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Căn cước công dân của ông Tuân, ông Thái, ông Hoài (bản sao); giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao); quyết định ủy quyền (bản sao); quyết định về việc điều động cán bộ (bản sao); sổ hộ khẩu của ông S, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, căn cước công dân (bản sao); quyết định uỷ quyền của ngân hàng, đơn yêu cầu lựa chọn toà án; hợp đồng tín dụng; giấy đề nghị vay vốn; bảng kê rút vốn; giấy đề nghị giải ngân; hợp đồng thế chấp tài sản; phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; biên bản làm việc; thông báo nợ (bản sao)....

Trong quá trình tố tụng bị đơn – ông Nguyễn Hoàng S trình bày:

Thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về thời gian, điều kiện giao kết hợp đồng, số tiền vay gốc, lãi suất, số tiền hiện nay còn nợ và tài sản thế chấp, thời gian vi phạm nghĩa vụ trả nợ….. Ông S đang cố gắng trả hết khoản nợ chưa đóng từ tháng 8/2023 cho ngân hàng chứ không có khả năng thánh toán hết 01 lần số tiền nợ nêu trên. Do trước đây giữa ông S và nhân viên tín dụng tên Đạt của ngân hàng có thỏa thuận phương án tái cơ cấu nợ nhưng đến bây giờ chưa giải quyết nên ông S mới bị nợ quá hạn. Ngân hàng có yêu cầu ông S tiếp tục thanh toán khoản vay nhưng do kinh tế khó khăn nên ông S không có khả năng.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng chỉ yêu cầu ông S và bà T phải thanh toán số tiền tính đến ngày 25/3/2024 là 2.361.767.299 đồng, trong đó tiền vay gốc 2.079.630.000 đồng, lãi suất trong hạn 268.333.311 đồng, lãi suất quá hạn 2.793.818 đồng, lãi chậm trả lãi 11.010.170 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 26/3/2024 ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú T còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0028/2020/12849328/HĐTD ngày 10/01/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

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: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án 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. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ gốc và nợ lãi 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, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú T tranh chấp hợp đồng tín dụng, xét đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thông báo và tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị Tú T, ông Nguyễn Hoàng Minh và ông Nguyễn Hoàng X theo đúng quy định tại các tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của của các đương sự trong quá trình tố tụng được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3] Nội dung vụ án:

Ngày 10/01/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị Tú T và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương có giao kết hợp đồng tín dụng số 0028/2020/12849328/HĐTD. Do ông S và bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng khởi kiện thu hồi toàn bộ tiền nợ gốc 2.079.630.000 đồng, lãi suất trong hạn 268.333.311 đồng; lãi suất quá hạn 2.793.818 đồng; lãi chậm trả lãi 11.010.170 đồng là phù hợp.

Để đảm bảo khoản vay thì ông S, bà T thế chấp cho ngân hàng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, số phát hành CL 219675, số vào sổ cấp GCN: CH13845 do Uỷ ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 09/5/2018, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 0015/2020/12849328/HĐBĐ ngày 11/01/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy hợp đồng thế chấp là hợp pháp và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên đã phát sinh hiệu lực vì vậy trường hợp ông S, bà T không thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho ngân hàng đầy đủ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 26/3/2024, ông S, bà T còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0028/2020/12849328/HĐTD ngày 10/01/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[4] Xét tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của tòa án ngày 09/01/2024 công trình trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 04, kết cấu nền gạch men, tường xây, mái tôn có trần; 01 mái che, kết cấu mái tôn, cột sắt; 01 nhà vệ sinh, kết cấu mái tôn, tường xây tô, nền gạch men; 01 am thờ, kết cấu tường xây tô, nền gạch men, mái tôn. Mặc dù tại hợp đồng thế chấp không ghi rõ cụ thể các tài sản trên đất nhưng tại khoản 3 Điều 3 hợp đồng thế chấp quy định "Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm cho và/ hoặc gắn liền với tài sản thế chấp (TSTC) đều thuộc tài sản thế chấp. Mọi tài sản gắn liền và/hoặc phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng TSTC trước và trong quá trình xử lý TSTC đều thuộc tài sản thế chấp và ngân hàng được quyền xử lý, cho dù tài sản đó có tồn tại trước hay sau thời điểm ký hợp đồng này, cho dù tài sản đó do Bên thế chấp đầu tư hay cho phép bên thứ ba đầu tư". Như vậy có đủ căn cứ phát mãi các công trình gắn liền với với thửa đất nêu trên.

[5] Về lệ phí tố tụng: Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên ông S, bà T phải chịu 8.000.000 đồng, ông S và bà T phải có trách nhiệm thanh toán lại toàn bộ số tiền này cho ngân hàng.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S, bà T phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 318; Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú T về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú T trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tổng số tiền 2.361.767.299 đồng, trong đó tiền vay gốc 2.079.630.000 đồng, lãi suất trong hạn 268.333.311 đồng, lãi suất quá hạn 2.793.818 đồng, lãi chậm trả lãi 11.010.170 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 26/3/2024 ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú T còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0028/2020/12849328/HĐTD ngày 10/01/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất 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.

Trường hợp ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú T không thanh toán tiền vay thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, số phát hành CL 219675, số vào số cấp GCN: CH13845 do Uỷ ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 09/5/2018, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 0015/2020/12849328/HĐBĐ ngày 11/01/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất 01 căn nhà cấp 04, kết cấu nền gạch men, tường xây, mái tôn có trần; 01 mái che, kết cấu mái tôn, cột sắt; 01 nhà vệ sinh, kết cấu mái tôn, tường xây tô, nền gạch men; 01 am thờ, kết cấu tường xây tô, nền gạch men, mái tôn (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của tòa án ngày 09/01/2024).

Ngoài ra phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm**:**

Ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú T phải chịu án phí sơ thẩm là 79.235.346 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền 38.370.145 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001819 ngày 08 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chí phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền 8.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án này 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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;
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND thành phố Thuận An;,
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị N