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: 12/2022/DS-ST
Ngày: 31- 3- 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

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 Trần Thị Hoa Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công

2. Bà Trần Ngọc Phương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đoàn Phạm Thanh Trang – 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 Nguyễn Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 07/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C Việt Nam; địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần M – Chủ tịch Hội đồng quản trị - là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tiêu Ngọc Q, sinh năm 1971. Địa chỉ liên hệ: khu phố Bình Đường 1, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1994. Địa chỉ: khu phố Bình Phước B, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/7/2021 của Ngân hàng TMCP C Việt Nam và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Giữa Ngân hàng TMCP C Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp Bình Dương và bà Nguyễn Thị Kiều T đã ký kết hợp đồng tín dụng số 204/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 26/11/2020, với nội dung như sau:

- Số tiền vay là 2.200.000.000^{đ} (Hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn);

- Mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất 899, tờ bản đồ số 42, địa chỉ phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Thời hạn cho vay là 240 tháng;

- Lãi suất cho vay được tính theo lãi suất thả nổi theo thông báo từng thời kỳ của Ngân hàng công thương và thỏa thuận lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Kiều T tại Ngân hàng: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 022024 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 13413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 29/11/2019. Cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 23/12/2020 cụ thể như sau: thửa đất số 899; tờ bản đồ số 42; địa chỉ: phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; diện tích 75,5 m^2 (bảy mươi lăm phẩy năm mét vuông); mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện trả nợ vay bà T vi phạm, không theo đúng thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà T trả nợ đúng hạn nhưng bà T không thực hiện và né tránh.

Do đó, ngân hàng khởi kiện và yêu cầu cụ thể:

- Buộc bà Nguyễn Thị Kiều T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam tổng số tiền là 2.207.029.876 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc là 2.163.332.000 đồng, tiền lãi trong hạn tính đến ngày 07/07/2021 là 15.362.620 đồng và tiền lãi dư nợ gốc quá hạn tính đến ngày 07/07/2021 là 28.335.256 đồng .

- Buộc bà Nguyễn Thị Kiều T tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 204/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 26/11/2020 tính từ ngày 07/07/2021 đến khi thi hành án xong.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kiều T không thanh toán đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng biện pháp kê biên, phát mại tài sản bảo đảm đã ký kết để thanh toán cho ngân hàng.

Sau khi bà Nguyễn Thị Kiều T thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam, ngân hàng sẽ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kiều T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 022024 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 29/11/2019.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều T*:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án bà T đã được Tòa án tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo công khai chứng cứ và hòa giải,

thông báo kết quả phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà T không đến Tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

* Tại phiên tòa:

- Đại diện ngân hàng xin vắng mặt và giữ yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tổng số tiền gốc là 2.163.320.000đ và lãi suất (lãi trong hạn và quá hạn) tính đến ngày 28/3 là 227.410.178đ, tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp không thanh toán thì ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án. Trường hợp thành toán đầy đủ ngân hàng sẽ trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 022024 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 13413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 29/11/2019.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố Tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 72, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến và yêu cầu khắc phục gì thêm về tố tụng. Về mặt 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C Việt Nam là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều T có địa chỉ tại phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập, niêm yết hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại các điều 227, 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngân hàng TMCP C Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp Bình Dương và bà Nguyễn Thị Kiều T đã ký kết hợp đồng tín dụng số 204/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 26/11/2020; Hợp đồng thế chấp số 218/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 24/12/2020. Việc ký kết các hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hoàn toàn phù hợp pháp luật.

Theo nội dung hợp đồng tín dụng, bà T vay số tiền 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng), thời hạn vay 240 tháng (tiền gốc được chia đều để trả hàng tháng), mục đích vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, bà T chỉ trả cho Ngân hàng được 04 kỳ tương đương 36.668.000đ tiền gốc, và phần lãi phát sinh tương ứng trong 04 kỳ, từ tháng 4/2021 bà T không trả tiền vay theo thỏa thuận cho ngân hàng. Do bà Tiên vi phạm hợp đồng, Ngân hàng TMCP C Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Kiều T thanh toán số tiền nợ gốc là 2.163.332.000đ (hai tỷ một trăm sáu mươi ba triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng) là hoàn toàn phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu tính tiền lãi:

Ngân hàng yêu cầu bà T phải trả tiền lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn tính trên số dư nợ gốc từ ngày bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày 28/3/2022 với số tiền là 227.410.178đ (hai trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm mười nghìn một trăm bảy mươi tám đồng), trong đó lãi suất trong hạn là 224.528.724đ (hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng) và 2.881.454đ (hai triệu tám trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng) là hoàn toàn phù hợp nội dung đã thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng tín dụng. Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Kiều T tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn trên số tiền nợ gốc các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 204/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 29/3/2022 đến khi thi hành án xong là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ngân hàng TMCP C Việt Nam với bà Tiên đã ký kết hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 022024 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 13413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 29/11/2019. Cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 23/12/2020 cụ thể như sau: thửa đất số 899; tờ bản đồ số 42; địa chỉ: phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; diện tích 75,5 m^2. Xét thấy, hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương ngày 24/12/2020, số công chứng 12036, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thuận An ngày 25/12/2020 là phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, Khoản 1, Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2016 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm .

Do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, trường hợp để đảm bảo thu hồi nợ

thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp như đã nêu trên để đảm bảo thi hành án.

[3] Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48 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.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đ (ba triệu đồng) nguyên đơn đã nộp tạm ứng, bị đơn có trách nhiệm nộp để hoàn trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 295, 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 73, khoản 2 Điều 92, Điều 147, các điều 227, 228, 235 238, 266, 267 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2016 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị Kiều T về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp".

- Buộc Nguyễn Thị Kiều T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 28/3/2022 là 2.390.730.178đ (hai tỷ ba trăm chín mươi triệu bảy trăm ba mươi nghìn một trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc là 2.163.332.000đ (hai tỷ một trăm sáu mươi ba triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng), tiền lãi trong hạn tính đến ngày 28/3/2022 là 224.528.724đ (hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng) và tiền quá hạn tính đến ngày 28/3/2022 là 2.881.454đ (hai triệu tám trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 29/3/2022 đến khi thi hành án xong, bà T còn phải tiếp tục trả lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 204/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 26/11/2020.

- Sau khi bà T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà Tiên bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU022024 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày

29/11/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 23/12/2020 tên Nguyễn Thị Kiều T để bà T thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

- Trường hợp bà T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP C Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất số CU022024 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 29/11/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 23/12/2020 tên Nguyễn Thị Kiều T cụ thể như sau: thửa đất số 899; tờ bản đồ số 42; địa chỉ: phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; diện tích 75,5 m^2 cùng tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng thế chấp số 218/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 24/12/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương, số công chứng 12036, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD

Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Kiều T phải nộp 79.814.603đ (bảy mươi chín triệu tám trăm mười bốn nghìn sáu trăm lẻ ba đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương trả lại cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam số tiền 38.070.000^đ (ba mươi tám triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0001857 ngày 25/11/2021.

3. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời han 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định.

4. 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, 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục thi hành án dân sự TP Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Trần Thị Hoa Hạnh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS Tp. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Trần Thị Hoa Hạnh