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: 34/2023/DS-ST
Ngày: 26 – 5 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự vay 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: Ông Nguyễn Đình Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Dương Thị Bạn;

Bà Lê Yến Loan.

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Nghĩa - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thuận An.

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

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐST - DS ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần C Việt Nam; địa chỉ trụ sở chính: Số 108 Tr, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp:

1. Bà Phạm Thụy Khánh H, sinh năm 1967; địa chỉ nơi làm việc: 330 Đại lộ Bình Dương, phường Ph, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (đại diện theo ủy quyền – văn bản ủy quyền số 1070/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/09/2021), vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị Ngọc D, sinh năm 1989; địa chỉ nơi làm việc: 330 Đại lộ Bình Dương, phường Ph, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (đại diện theo ủy quyền – văn bản ủy quyền số 1070/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/09/2021), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1979; nơi cư trú: Thôn K, xã M, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên; chỗ ở hiện nay: Số 8/72 Bình Đức 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B: Ông Hà Văn D, sinh năm 1981; thường trú tại 8/72 khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện tại là 8/67 khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (đại diện theo ủy quyền – văn bản ủy quyền ngày 08/12/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hà Văn D, sinh năm 1981; thường trú tại 8/72 khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện tại là 8/67 khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1981; thường trú tại 8/72 khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện tại là 8/67 khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng Phú Thịnh; địa chỉ: 429 đường ĐT 743A, khu phố Đ, phường T, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo, chức vụ: Trưởng văn phòng, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C Việt Nam trình bày:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C Việt Nam khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần C Việt Nam số tiền còn nợ theo các Hợp đồng vay số:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 20990006/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 10/01/2020 (Bên vay: Bà Nguyễn Thị B); mục đích cho vay: Bù đắp chi phí xây dựng đầu tư nhà cho thuê; số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 84 tháng, tiễn lãi suất 12,5%/năm. Tổng dư nợ của khoản vay (tạm tính đến hết ngày 25/5/2023) là 2.712.801.970 đồng (Hai tỷ bảy trăm mười hai triệu tám trăm linh một nghìn chín trăm bảy mươi đồng), trong đó: gốc: 2.232.914.606 đồng; Lãi: 446.414.953 đồng; Lãi phạt: 33.472.461 đồng.

2. Hợp đồng cho vay từng lần số 21990201/2021-HĐCV/NHCT640 ngày 30/07/2021 (Bên vay: Bà Nguyễn Thị B); mục đích cho vay: Bù đắp chi phí mua sắm trang thiết bị gia đình phục vụ đời sống; số tiền cho vay: 630.000.000 đồng; thời hạn vay: 60 tháng; tổng dư nợ của khoản vay (tạm tính đến hết ngày 25/5/2023) là 731.652.354 đồng, trong đó: Gốc: 609.000.000 đồng; Lãi: 113.231.416 đồng ; Lãi phạt: 9.438.938 đồng.

Tổng số tiền bà B phải thanh toán theo hai hợp đồng là 3.444.454.324 đồng, trong đó nợ gốc là 2.841.914.606 đồng, tiền lãi là 559.628.319 đồng, lãi phạt 43.911.399 đồng.

Khi Bản án có hiệu lực mà bà Nguyễn Thị B không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần C Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m^2 tọa lạc tại khu phố B,

phường B, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH05025 do UBND thị xã Thuận An (nay là TP. Thuận An) cấp ngày 30/06/2015 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Ngân hàng C Việt Nam (bản sao); Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Ngân hàng C chi nhánh Bình Dương (bản sao); Văn bản ủy quyền tham gia tố tụng (bản sao); Hợp đồng tín dụng (bản sao); Hợp đồng thế chấp (bản sao); Giấy nhận nợ (bản sao); Chứng minh nhân dân, hộ khẩu Bà Nguyễn Thị B (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH05025 do UBND thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An) cấp ngày 30/06/2015 (bản sao); xác nhận số dư tiền vay (bản chính); quyết định bổ nhiệm, CMND bà Phạm Thụy Khánh H, bà Bùi Thị Ngọc D (bản sao); bản tự khai (bản chính).

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bị đơn trình bày:

Bị đơn thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng nói trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, đối với Hợp đồng cho vay từng lần số 20990006/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 10/01/2020 bị đơn đã trả cho nguyên đơn khoảng 600.000.000 đồng- 700.000.000 đồng cả gốc lẫn lãi, đối với Hợp đồng cho vay từng lần số 21990201/2021-HĐCV/NHCT640 ngày 30/07/2021 bị đơn đã trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng. Do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid 19 nên từ tháng 02/2022 bị đơn không thể tiếp tục thực hiện việc thanh toán tiền gốc và lãi đúng thỏa thuận.

Nguyên đơn yêu cầu tổng số tiền bà B phải thanh toán theo hai hợp đồng tính đến ngày 25/5/2023 là là 3.444.454.324 đồng, trong đó nợ gốc là 2.841.914.606 đồng, tiền lãi là 559.628.319 đồng, lãi phạt 43.911.399 đồng thì bị đơn đồng ý.

Khi Bản án có hiệu lực mà bà Nguyễn Thị B không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần C Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH050258 do UBND thị xã Thuận An (nay là TP. Thuận An) cấp ngày 30/06/2015 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật thì bị đơn đồng ý và yêu cầu ngân hàng cho thời hạn 12 tháng để bà Bến bán tài sản trả nợ.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn D trình bày:

Bà Nguyễn Thị B là cháu ruột của ông Hà Văn D. Ông D có nhờ bà Bến đứng tên vay tiền giùm để kinh doanh. Do vậy bà Nguyễn Thị B có vay của Ngân hàng TMCP C Việt Nam theo Hợp đồng cho vay từng lần số 20990006/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 10/01/2020 và Hợp đồng cho vay từng lần số 21990201/2021-HĐCV/NHCT640 ngày

30/07/2021. Để quá trình vay bà B có thế chấp bằng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH05025 do UBND thị xã Thuận An (nay là TP. Thuận An) cấp ngày 30/06/2015. Trên thửa đất có 01 căn nhà trọ cho thuê cao cấp loại nhà cấp 3, kết cấu tường xây, mái bê tông cốt thép diện tích khoảng 500m^2 do vợ chồng ông D và bà Nguyễn Thị S xây dựng từ năm 2018 đến năm 2020 xây xong. Nhà không có giấy chứng nhận sở hữu nhà ở, chỉ có giấy phép xây dựng, chi phí xây dựng khoảng 3.900.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu tổng số tiền bà Bến phải thanh toán theo hai hợp đồng tính đến ngày 25/5/2023 là là 3.444.454.324 đồng, trong đó nợ gốc là 2.841.914.606 đồng, tiền lãi là 559.628.319 đồng, lãi phạt 43.911.399 đồng thì ông Hà Văn D không có ý kiến gì.

Trường hợp Bản án có hiệu lực mà bà Nguyễn Thị B không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần C Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH05025 do UBND thị xã Thuận An (nay là TP. Thuận An) cấp ngày 30/06/2015 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật thì ông Dđồng ý và không có yêu cầu ngân hàng cho thời hạn 12 tháng để bà B bán tài sản trả nợ.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, bà Nguyễn Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc để cung cấp tài liệu, chứng cứ, lời khai, hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán theo hai hợp đồng tính đến ngày 25/5/2023 là là 3.444.454.324 đồng, trong đó nợ gốc là 2.841.914.606 đồng, tiền lãi là 559.628.319 đồng, lãi phạt 43.911.399 đồng.

Khi Bản án có hiệu lực mà bà Nguyễn Thị B không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần C Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH05025 do UBND

thị xã Thuận An (nay là TP. Thuận An) cấp ngày 30/06/2015 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Soài không chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, 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 TMCP C Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị B; nơi cư trú: Thôn K, xã M, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên; chỗ ở hiện nay: Số 8/72 B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản. Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S đã được tống đạt đúng quy định pháp luật nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần C Việt Nam số tiền còn nợ theo các Hợp đồng vay số:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 20990006/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 10/01/2020 (Bên vay: Bà Nguyễn Thị B); mục đích cho vay: Bù đắp chi phí xây dựng đầu tư nhà cho thuê; số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 84 tháng, tiễn lãi suất 12,5%/năm. Tổng dư nợ của khoản vay (tạm tính đến hết ngày 25/5/2023) là 2.712.801.970 đồng, trong đó: gốc: 2.232.914.606 đồng; Lãi: 446.414.953 đồng; Lãi phạt: 33.472.461 đồng.

2. Hợp đồng cho vay từng lần số 21990201/2021-HĐCV/NHCT640 ngày 30/07/2021 (Bên vay: Bà Nguyễn Thị B); mục đích cho vay: Bù đắp chi phí mua sắm trang thiết bị gia đình phục vụ đời sống; số tiền cho vay: 630.000.000 đồng; thời hạn vay: 60 tháng; tổng dư nợ của khoản vay (tạm tính đến hết ngày 25/5/2023) là 731.652.354 đồng, trong đó: Gốc: 609.000.000 đồng; Lãi: 113.231.416 đồng; Lãi phạt: 9.438.938 đồng.

Tổng số tiền bà B phải thanh toán theo hai hợp đồng tính đến ngày 25/5/2023 là 3.444.454.324 đồng, trong đó nợ gốc là 2.841.914.606 đồng, tiền lãi là 559.628.319 đồng, lãi phạt 43.911.399 đồng.

Khi Bản án có hiệu lực mà bà Nguyễn Thị B không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần C Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH05025 do UBND thị xã Thuận An (nay là TP. Thuận An) cấp ngày 30/06/2015 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn D thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy những nội dung trên nguyên đơn trình bày và được bị đơn thừa nhận nên đây là sự thật không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

[4] Xét tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH05025 do UBND thị xã Thuận An (nay là TP. Thuận An) cấp ngày 30/06/2015. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2022 thể hiện trên thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã Thuận An có 01 căn nhà trên đất nhưng không được thể hiện trong cụ thể trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2020. Trong quá trình tố tụng ông Hà Văn D trình bày căn nhà tồn tại trên đất là do vợ chồng ông xây dựng nên, khi xây dựng công trình này có giấy phép xây dựng đứng tên bà Nguyễn Thị B nhưng chưa được cấp quyền sở hữu nhà nên tài sản chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét Tại Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 10/01/2020 có thể hiện tài sản gắn liền trên đất là Nhà cho thuê (21 phòng), loại công trình: Công trình dân dụng cấp 3, tổng diện tích sàn 495,86m^2, cấu trúc Móng- cột- sàn bê tông cốt thép, vách gạch, nền gạch men, mái tole, chiều cao tầng 1 4,2m, tổng chiều cao 13,8m số tầng 3. Như vậy tại thời

điểm ký kết hợp đồng vay tài sản các bên cũng xác định là tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị B. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Hà Văn D xác định đó là tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông nhưng lại không đưa ra chứng cứ chứng minh. Tại thời điểm bà Bến và Ngân hàng TMCP C Việt Nam ký hợp đồng vay ông Hà Văn D biết nhưng không có ý kiến gì về căn nhà tồn tại trên đất.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự 2015 quy định "Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Vì vậy có đủ căn cứ xác định bà Bến là người quản lý sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp.

Trường hợp ông Hà Văn D có xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu giải quyết về phần sở hữu tài sản gắn liền trên đất thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết trong một vụ án khác.

Mặc dù tại hợp đồng thế chấp không ghi rõ cụ thể các tài sản trên đất nhưng tại điểm b khoản 1 Điều 2 hợp đồng thế chấp quy định "Các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù tài sản đó đang được Bên Thế Chấp sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai (Sau đây gọi chung là "Tài sản gắn liền với đất").."

Vì vậy có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[5]Trường hợp bên bị đơn không thanh toán được số tiền vay và tiền lãi thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

[6] Về quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật, trả lại tiền tạm ứng án cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- 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 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP C Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản".

Buộc bà Nguyễn Thị B trả cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam số tiền số tiền 3.444.454.324 đồng (ba tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm hai mươi bốn đồng), trong đó nợ gốc là 2.841.914.606 đồng (hai tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu chín trăm mười bốn nghìn sáu trăm linh sáu đồng), tiền lãi là 559.628.319 đồng (năm trăm năm mươi chín triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn ba trăm mười chín đồng), lãi phạt 43.911.399 đồng (bốn mươi ba triệu chín trăm mười một nghìn ba trăm chín mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 25/5/2023, bà Nguyễn Thị B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng Hợp đồng cho vay từng lần số 20990006/2020-HĐCV/NHCT640 ngày 10/01/2020 và Hợp đồng cho vay từng lần số 21990201/2021-HĐCV/NHCT640 ngày 30/07/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong hợp đồng 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 bà Nguyễn Thị B không thanh toán tiền vay sau thì Ngân hàng TMCP C Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20990006/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 10/01/2020 do văn phòng công chứng Phú Thịnh công chứng ngày 10/01/2020, số công chứng 264, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, gồm quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1542, tờ bản đồ 91, diện tích: 122,2 m2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 901215, số vào sổ cấp GCN: CH050258 do UBND thị xã Thuận An (nay là TP. Thuận An) cấp ngày 30/06/2015.

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:

- Bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí sơ thẩm là 100.889.086 đồng (một trăm triệu tám trăm tám mươi chín nghìn không trăm tám mươi bảy đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam số tiền 46.290.764 đồng (Bốn mươi sáu triệu hai trăm chín mươi nghìn bảy trăm sáu mươi tư đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003553 ngày 09 tháng 11 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chí phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B phải nộp số tiền 2.500.000 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS T.P Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

Nguyễn Đình Hiệp