

**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: 05/2022/DSST

Ngày: 24 – 01 -2022

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 Nguyễn Thị Kim Thu

2. Bà Lê Yến Loan

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa - 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.

Ngày 24 tháng 01 năm 2021, 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: 331/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2021/QĐST –DS ngày 24 tháng 12 năm 2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 45/TB-TA ngày 26 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa 40/2021/QĐST –DS ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V; trụ sở: Tháp BIDV, số 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1983, trưởng phòng khách hàng cá nhân của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Dĩ An – Bình Dương; địa chỉ liên hệ: A2B 412B khu dân cư Việt Sing, khu phố 4, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. (Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 605/QĐ-BIDV.DABD ngày 25/11/2020), có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1974; thường trú: 70 khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Mỹ D, sinh năm 1976; trú tại: Số nhà 70, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không có lý do.
- Bà Lê Mỹ H, sinh năm 1998; trú tại: Số nhà 70, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không có lý do.
- Bà Lê Mỹ U, sinh năm 2000; trú tại: Số nhà 70, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1968; trú tại: Số nhà 70, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- Bà Lê Thị H, sinh năm 1966; trú tại: Số nhà 70, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không có lý do.
- Bà Lê Thị S, sinh năm 1972; trú tại: Số nhà 70, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- Bà Lê Thanh T, sinh năm 1966; trú tại: Số nhà 70, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1980; trú tại: Số nhà 72, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- Bà Nguyễn Ngọc Phi H, sinh năm 2000; trú tại: Số nhà 72, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- Bà Nguyễn Ngọc Phi K, sinh năm 2003; trú tại: Số nhà 72, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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 – bà Nguyễn Thị Hà trình bày:

Ngày 21/8/2019 giữa ông Lê Văn M và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Dĩ An – Bình Dương (Gọi tắt là Ngân hàng) có giao kết hợp đồng tín dụng số 01/2019/11327209/HĐTD-BM, số tiền vay gốc 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, hàng tháng vào ngày 25 dương lịch thì ông Muôn phải có nghĩa vụ trả tiền vay gốc là 6.500.000 đồng và lãi phát sinh cho ngân hàng, lãi suất năm đầu tiên là 8,5%/01 năm, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Mục đích vay tiền để mua đất ở. Đến ngày 06/01/2020 ông Muôn đã thanh toán được 135.385.702 đồng, trong đó tiền vay gốc là 50.000.000 đồng, tiền lãi 85.385.702 đồng. Do ông Muôn không sử dụng số tiền vay với mục đích mua đất nên Ngân hàng đã chuyển từ lãi ưu đãi qua lãi suất thông thường của ngân hàng. Từ kỳ hạn ngày 25/5/2020 ông Muôn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng nên ngân hàng được quyền thu hồi nợ trước hạn.

Đến ngày 24/01/2022 ông Lê Văn M còn phải thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ gốc 1.450.000.000 đồng, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn là 362.122.600 đồng tạm tính đến ngày 24/01/2022, tổng số tiền ông Muôn phải thanh toán 1.812.122.600 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên thì ông Muôn có thể chấp cho ngân hàng 01 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 10, tại khu TĐC Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH821036, sổ vào sổ cấp GCN: CH04482/LT do ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 05/9/2012 và toàn bộ tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất.

Trường hợp ông Lê Văn M không trả các khoản nợ trên, yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản là Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất 369, tờ bản đồ số 10, tại khu TĐC Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH821036, sổ vào sổ cấp GCN: CH04482/LT do ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 05/9/2012 và toàn bộ tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0100150619 đăng ký lần đầu ngày 03/04/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 26/11/2018. (bản sao y); Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số chi nhánh 0100150619-153 đăng ký lần đầu ngày 13/05/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 22/06/2020 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp (bản sao y); Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 804/QĐ-BIDV ngày 22/08/2019 của Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V (bản sao y); Quyết định về việc bổ nhiệm Giám đốc Chi nhánh số 622/QĐ-BIDV ngày 12/09/2018 (bản sao y); Quyết định ủy quyền của Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V Chi nhánh Dĩ An – Bình Dương (bản chính); Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, Giấy đề nghị vay vốn, Giấy nhận nợ và Biên bản làm việc (bản sao y); Sao kê tổng dư nợ gốc, lãi đến hết ngày 20/11/2020 (bản chính); CMND, Sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận kết hôn, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BH821036, sổ vào sổ cấp GCN: CH04482/LT do UBND thị xã Thuận An cấp ngày 05/09/2012. (photocopy)....

Trong quá trình tố tụng bị đơn – ông Lê Văn M trình bày:

Thông 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..... Do tình hình dịch bệnh Covid nên ông Muôn kinh doanh thua lỗ nên không có khả năng thanh toán cho ngân hàng. Ông Muôn xác định tiền vay ngân hàng ông Muôn dùng vào việc kinh doanh riêng cá nhân nhưng bị thua lỗ hết, bà Duyên là vợ của ông Muôn không biết đến số nợ này, ông Muôn không đưa tiền về phục vụ nhu cầu thiết yếu cho gia đình. Tài sản dùng để thế chấp vay tiền là tài sản riêng của ông Muôn do cha tặng cho riêng ông Muôn. Trên đất có 03 căn nhà hiện nay gia đình ông đang sinh sống. Căn nhà số 01 do bà Võ Thị Thanh Thủy xây dựng, căn nhà số 02 do bà

Đức xây dựng, căn nhà số 3 do ông Muôn và bà Duyên xây dựng. Tất cả các công trình này đều không có giấy phép xây dựng và chưa được cấp quyền sở hữu nhà. Ông Muôn đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trường hợp ông Muôn không thanh toán số tiền nêu trên thì đồng ý phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Đức trình bày:

Bà là chị ruột của ông Lê Văn M, về nguồn gốc đất bà thống nhất theo trình bày của ông Muôn do ông Lê Văn Giẻo tặng cho ông Muôn, nhưng thực tế thì tài sản này là tài sản chung của anh em trong gia đình. Vì ông Muôn là con trai út nên trước khi cha bà qua đời có để cho ông Muôn đứng tên trên quyền sử dụng đất. Trên diện tích đất ông Muôn thế chấp thì bà có xây dựng 01 căn nhà cấp 3. Do diện tích đất 100% là thổ cư nên khi xây dựng nhà không có giấy phép xây dựng và không được chứng nhận quyền sở hữu. Bên cạnh nhà bà Đức còn có 01 căn nhà của bà Võ Thị Thanh Thủy xây dựng và sinh sống, căn nhà này cũng không có giấy phép xây dựng và cấp quyền sở hữu nhà. Ông Muôn tự ý thế chấp tài sản cho ngân hàng mà không có ý kiến của các anh chị em trong gia đình, vì vậy bà Đức yêu cầu ông Muôn trả hết nợ cho Ngân hàng. Tại biên bản hòa giải ngày 07/5/2021 bà Đức trình bày trường hợp ông Muôn không thanh toán nợ cho ngân hàng thì đồng ý phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do bà Đức bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà Đức trong suốt quá trình tố tụng.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Võ Thị Thanh Thủy trình bày:

Bà Thủy là cháu ruột gọi ông Muôn là cậu, nguồn gốc Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 369, tờ bản đồ số 10, tại khu TĐC Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH821036, số vào sổ cấp GCN: CH04482/LT do ủy ban nhân dân thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An) cấp ngày 05/9/2012 là của ông ngoại Lê Văn Giẻo tặng cho ông Muôn, nhưng thực tế thì tài sản này là tài sản chung của anh em trong gia đình. Vì ông Muôn là con trai út nên trước khi ông ngoại qua đời có để cho ông Muôn đứng tên trên quyền sử dụng đất. Trên diện tích đất ông Muôn thế chấp thì bà Thủy có xây dựng 01 căn nhà cấp 3, hiện nay trong nhà có Nguyễn Ngọc Phi Hưng, sinh năm 2000, Nguyễn Ngọc Phi Khanh, sinh năm 2003 đang sinh sống cùng bà Thủy. Bà Thủy xác định khi xây dựng nhà không có bất cứ hồ sơ pháp lý nào. Ông Muôn tự ý thế chấp tài sản cho ngân hàng mà không có ý kiến của các anh chị em trong gia đình, vì vậy bà Thủy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tại biên bản hòa giải ngày 07/5/2021 bà Thủy trình bày trường hợp ông Muôn không thanh toán nợ cho ngân hàng thì đồng ý phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do bà Thủy bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Lê Thị Sen và Lê Thanh Tâm thống nhất trình bày:

Các bà đều là chị em ruột với ông Muôn, về nguồn gốc đất thế chấp và tài sản trên đất các bà thống nhất theo lời trình bày của bà Đức và bà Thủy. Các bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Ngọc Phi Hưng, Nguyễn Ngọc Phi Khanh và Lê Mỹ Uyên thống nhất trình bày:

Hiện nay các ông, bà đang sống trên các căn nhà mà ông Muôn thế chấp cho ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng chỉ yêu cầu ông Muôn thanh toán tổng tiền nợ gốc và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn là 1.812.122.600 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 24/01/2022, ông Lê Văn M 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 hợp đồng tín dụng số 01/2019/11327209/HĐTD-BM ngày 23/8/2019 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 và bị đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên, bà Lê Mỹ Huyền và bà Lê Thị Hạnh 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 thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn M; địa chỉ: Số 70, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tranh chấp hợp đồng tín dụng. 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] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, ông Lê Văn Muôn, bà Lê Thanh Tâm, bà Võ Thị Thanh Thủy, bà Lê Thị Đức, bà Lê Thị Sen, bà Lê Mỹ Uyên, bà Nguyễn Ngọc Phi Hưng, Nguyễn Ngọc Phi Khanh đều có yêu cầu giải quyết có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hạnh, bà Lê Mỹ Huyền và bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bà Hạnh, bà Huyền và bà Duyên không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của bà Hạnh, bà Huyền và bà Duyên 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.

Trong quá trình tố tụng tòa án đã Thông báo hợp lệ cho bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng bà Duyên không cung cấp thì xem như bà Duyên từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3] Nội dung vụ án:

Ngày 21/8/2019 giữa ông Lê Văn M và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Dĩ An – Bình Dương có giao kết hợp đồng tín dụng số 01/2019/11327209/HĐTD-BM và hợp đồng thế chấp số công chứng 9379, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 tại Văn phòng công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương. Do ông Muôn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng khởi kiện thu hồi toàn bộ tiền nợ gốc 1.450.000.000 đồng, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn là 362.122.600 đồng. Trường hợp ông Lê Văn M không trả các khoản nợ trên thì yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất 369, tờ bản đồ số 10, tại khu TĐC Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH821036, số vào sổ cấp GCN: CH04482/LT do ủy ban nhân dân thành phố Thuận An cấp ngày 05/9/2012. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 24/01/2022, ông Lê Văn M 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 hợp đồng tín dụng số 01/2019/11327209/HĐTD ngày 21/8/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Ngoài ra ngân hàng xác định chỉ cho một mình ông Muôn vay tiền, ông Muôn xác định đây là nợ riêng của ông không liên quan đến bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên. Tài sản ông Muôn thế chấp nguồn gốc do cha của ông Muôn tặng cho riêng ông, không phải là tài sản chung của ông và bà Duyên.

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.

Trong quá trình tố tụng ông Muôn hứa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam do ông Muôn không thực nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên vi phạm thỏa thuận hợp đồng tín dụng và vi phạm Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn trả khoản nợ tính đến ngày 24/01/2022 bao gồm nợ gốc, lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu TĐC Đông T, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An và tài sản gắn liền với đất.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất do cha của ông Muôn là ông Lê Văn Giẻo tặng cho riêng ông Muôn. Vì vậy có căn cứ xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông Muôn.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2021 thể hiện trên thửa 369, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu TĐC Đông T, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An có 03 căn nhà trên đất không được thể hiện trong cụ thể trong hợp đồng thế chấp số công chứng 9379, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/8/2019. Trong quá trình tố tụng ông Muôn trình bày 03 căn nhà trên đất thì căn nhà số 01 (theo bản vẽ ngày 23/4/2021) là của cháu ruột ông là bà Võ Thị Thanh Thủy xây dựng, căn nhà số 02 là của chị gái ông là bà Lê Thị Sen xây dựng, căn nhà số 03 là của ông và bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên xây dựng. Trong quá trình tố tụng bà Thủy và bà Sen thống nhất trình bày 02 căn nhà này do các bà tự xây cất trên đất ông Muôn. Ông Muôn, bà Thủy và bà Sen thống nhất khi xây dựng các công trình này không có giấy phép xây dựng và chưa được cấp quyền sở hữu nhà nên tài sản chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy lời trình bày của ông Muôn, bà Thủy và bà Sen là thống nhất nhưng các ông bà đưa ra được chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là đúng. Ngoài ra bà Sen, bà Thủy không có yêu cầu gì trong vụ án.

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 ông Muôn là người quản lý sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp.

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”.

Vì vậy có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp công chứng 9379, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019, 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] Tại sổ hộ khẩu hộ khẩu ông Lê Văn M thể hiện bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên có mối quan hệ với ông Muôn là vợ, nhưng tại hồ sơ do ngân hàng cung cấp thì Ủy ban phường Lái Thiêu cung cấp ông Muôn độc thân. Trong quá trình tố tụng ông Muôn thừa nhận do bà Duyên không đồng ý cho ông Muôn vay tiền nên ông Muôn yêu cầu Ủy ban phường Lái Thiêu xác nhận độc thân. Tòa án đã thông báo cho bà Duyên cung cấp các tài liệu chứng cứ cụ thể nhưng bà Duyên không cung cấp và không tham gia tố tụng. Xét thấy, như đã phân tích tại Mục [4] đây là tài sản riêng của ông Muôn và đây là nợ riêng của ông Muôn nên chỉ buộc ông Muôn thực hiện nghĩa vụ trả nợ không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Duyên.

[6] Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ.

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

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

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn M 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 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với ông Lê Văn M về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Lê Văn M trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền số tiền 1.812.122.600 đồng, trong đó nợ gốc 1.450.000.000 đồng và nợ lãi 362.122.600 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 24/01/2022, ông Lê Văn M 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 hợp đồng tín dụng số 01/2019/11327209/HDTD ngày 23/8/2019 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 Lê Văn M không thanh toán tiền vay sau 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 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Hợp đồng thế chấp số công chứng 9379, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019, gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH 821036, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04482/LT do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/9/2012, cập nhật biến động ngày 25/7/2019

thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ 10, tọa lạc tại khu TĐC Đông T, khu phố Đông T, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất 3 căn nhà ký hiệu 1,2,3 (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

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 Lê Văn M phải chịu án phí sơ thẩm là 66.363.678 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền 28.995.220 đồng (Hai mươi tám triệu, chín trăm chín mươi lăm ngàn, hai trăm hai mươi đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0053389 ngày 18 tháng 12 năm 2020 (do bà Nguyễn Thị Hà nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chí phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tự nguyện chịu và đã thực hiện xong toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ.

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 thỏa 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 Ngọc