TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 219/2024/DS-ST
Ngày 26/9/2024
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Yến Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Chương
2. Ông Hồ Sỹ Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 301/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 171/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 02/2024/TB-TA ngày 23 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ2

Trụ sở chính: Tháp B, số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trịnh Tuấn T – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh V;

Ông Trịnh Tuấn T ủy quyền lại cho: Bà Trần Thị Minh H – Cán bộ Phòng G, có mặt;

Địa chỉ liên lạc: Số D N, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số A P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Hùng S: Ông Nguyễn Đình T1, sinh năm 1970, có mặt;

Địa chỉ: Số E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1963, vắng mặt

2. Ông Nguyễn Đức L1, sinh năm 1962, vắng mặt

Hộ khẩu thường trú: Số B tổ H, khu phố D, thị trấn N, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ nơi thực tế sinh sống: Số nhà D đường E phường P, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Đinh Thị N, sinh năm 1985

Nơi ở hiện nay: Gunmaken isesakishi naganumacho 616-6, Japan

Địa chỉ liên hệ: Số A P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Người làm chứng:

1. Nguyễn Văn Đ, vắng mặt

Địa chỉ: Số C B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Lê Khả D, vắng mặt

Địa chỉ: Số E Đ, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/04/2024 và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:

Căn cứ các Hợp đồng tín dụng, Bên cho vay là Ngân hàng TMCP Đ3 (B) và bên vay là ông Nguyễn Hùng S:

- Hợp đồng tín dụng số 02/2020/5335118/HĐTD ngày 30/12/2020, số tiền vay 4.500.000.000 đồng, dư nợ: 3.779.843.389 đồng, mục đích vay vốn mua nhà ở, thời gian vay 60 tháng, ngày quá hạn 27/01/2023.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/5335118/HĐTD ngày 18/01/2021, số tiền vay 4.500.000.000 đồng, dư nợ: 4.385.000.000 đồng, mục đích vay vốn mua nhà ở, thời gian vay 120 tháng, ngày quá hạn 27/01/2023.

- Hợp đồng tín dụng số 02/2021/5335118/HĐTD ngày 30/6/2021, số tiền vay 3.600.000.000 đồng, dư nợ: 3.555.000.000 đồng, mục đích vay vốn hoàn tiền thanh toán mua nhà ở, thời gian vay 240 tháng, ngày quá hạn 27/01/2023.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/5335118/HĐTD ngày 01/04/2022, số tiền vay 650.000.000 đồng, dư nợ: 650.000.000 đồng, mục đích vay vốn thanh toán tiêu dùng, thời gian vay 11 tháng, ngày quá hạn 27/01/2023.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 01/2018/5335118/HĐTC ngày 23/08/2018 ký giữa ông Nguyễn Hùng S và Ngân hàng TMCP Đ2;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 01/2020/11434089/HĐBĐ ngày 15/01/2020 ký giữa ông/bà Vũ Thị H1 & và Vũ Đức L2 và Ngân hàng TMCP Đ2.

Các hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Bên vay thế chấp các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số R 531213 do UBND tỉnh B cấp ngày 17/01/2001 cấp cho ông Nguyễn Hùng S, địa chỉ tại phường B, TP V: Thửa đất số: 686, tờ bản đồ số 9, diện tích 179.5m^2, Hình thức sử dụng: Riêng, mục đích sử dụng: Đất ở, Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CP 571121, số vào sổ CH - 07287 do UBND quận I cấp ngày 13/01/2020, do ông/bà Vũ Thị H1 & và Vũ Đức L2 làm chủ sở hữu: Thửa đất số 599, Tờ bản đồ số 17, diện tích 157,8m^2, hình thức sử dụng: Riêng, mục đích sử dụng: Đất ở (73,8m^2); Đất trồng cây lâu năm (84,0m^2), Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 01/07/2065.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trong quá trình sử dụng vốn ông S đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ tiền lãi và tiền gốc của mình đối với B theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đối với vấn đề này, B đã nhiều lần gửi các văn bản thông báo, mời họp và đã có biên bản làm việc đôn đốc trả nợ đến hạn, quá hạn từ ngày quá hạn đến nay. B cũng đã nhiều lần làm việc với các bên về việc giải quyết khoản nợ quá hạn trên, tuy nhiên các bên đều chưa trả hết nợ.

Sau khi B khởi kiện, từ ngày 16/9/2024 đến ngày 26/9/2024 ông S đã thanh toán cho B tổng số tiền 13.400.056.390đ (mười ba tỷ bốn trăm triệu không trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm chín mươi đồng), chi tiết như sau:

Ngày 16/9/2024, ông S trả số tiền 12.399.954.471 đồng, trong đó nợ gốc: 12.365.000.000đ, nợ lãi: 34.954.471 đồng.

Ngày 25/9/2024 ông S trả tiền lãi: 101.919đ (một trăm lẻ một triệu chín trăm mười chín ngàn đồng).

Ngày 26/9/2024 ông S trả tiền lãi: 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Như vậy, tính đến hết ngày 26/9/2024, ông Nguyễn Hùng S còn nợ B số tiền 1.385.652.125đ (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc: 4.843.389đ (bốn triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm tám mươi chín đồng), nợ lãi 1.138.488.100 (một tỷ một trăm ba mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn một trăm đồng). Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh tăng cho đến thời điểm ông S trả dứt điểm; lãi trả chậm: 242.320.636đ (hai trăm bốn mươi hai triệu ba trăm hai mươi ngàn sáu

trăm ba mươi sáu đồng). Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh tăng cho đến thời điểm ông S hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ hoặc thi hành xong theo mức lãi suất, mức phí đã thỏa thuận giữa các bên.

Do ông Nguyễn Hùng S đã thanh toán một phần khoản nợ tại B, do đó tại phiên tòa hôm nay B có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án tuyên:

Buộc ông Nguyễn Hùng S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ2 toàn bộ khoản nợ gốc và khoản tiền lãi phát sinh đến hết ngày 26/9/2024 là 1.385.652.125đ (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc: 4.843.389đ (bốn triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm tám mươi chín đồng), nợ lãi 1.138.488.100 (một tỷ một trăm ba mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn một trăm đồng). Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh tăng cho đến thời điểm ông S trả dứt điểm; lãi trả chậm: 242.320.636đ (hai trăm bốn mươi hai triệu ba trăm hai mươi ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng).

Trường hợp ông Nguyễn Hùng S không trả được nợ, yêu cầu Tòa án phát mại và xử lý tài sản bảo đảm của Bên thế chấp nói trên để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ2 (bao gồm: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số R 531213 do UBND tỉnh B cấp ngày 17/01/2001 cho ông Nguyễn Hùng S, địa chỉ tại phường B, thành phố V; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CP 571121, sổ vào sổ CH - 07287 do UBND quận I, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2020, do bà Vũ Thị H1, ông Nguyễn Đức L1 làm chủ sở hữu.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Hùng S trình bày:

Ông Nguyễn Hùng S có thực hiện việc vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Đ2 để vay số tiền như đại diện nguyên đơn đã trình bày.

Do ông Nguyễn Hùng S đã thanh toán một phần khoản nợ tại B, do đó B có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Ông S hoàn toàn nhất trí việc B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Nay ông Nguyễn Hùng S đồng ý thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ2 toàn bộ khoản nợ gốc và khoản tiền lãi phát sinh đến hết ngày 26/9/2024 là 1.385.652.125đ (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc: 4.843.389đ (bốn triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm tám mươi chín đồng), nợ lãi 1.138.488.100 (một tỷ một trăm ba mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn một trăm đồng), lãi trả chậm: 242.320.636đ (hai trăm bốn mươi hai triệu ba trăm hai mươi ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng).

Trường hợp ông Nguyễn Hùng S không trả được nợ thì ông S đồng ý việc B yêu cầu Tòa án phát mại và xử lý tài sản bảo đảm của bên thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số R 531213 do UBND tỉnh B cấp ngày 17/01/2001 cho ông Nguyễn Hùng S, địa chỉ tại phường B, thành phố V;

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CP 571121, sổ vào sổ CH - 07287 do UBND quận I, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngay 13/01/2020, do ông/bà Vũ Thị H1 – ông Nguyễn Đức L1 làm chủ sở hữu.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 05/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án bà Đinh Thị N trình bày:

Bà Đinh Thị N là việt kiều tại Nhật Bản (Gunmaken isesakishi naganumacho 616-6, Japan) chung sống như vợ chồng với ông Nguyễn Hùng S có 02 con chung là Đinh Nguyễn Nhật M, sinh ngày 22/10/2004 và Đinh Nguyễn Nhật K, sinh ngày 05/8/2012.

Bà N thỉnh thoảng về sống tại Việt Nam tại số nhà A P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, căn nhà là tài sản mua chung giữa bà N và ông Nguyễn Hùng S cụ thể:

Ngày 20/7/2015, bà N và ông S thỏa thuận góp tiền mua chung căn nhà cấp 3 có diện tích 218,83m^2 và diện tích đất 179,5m^2 thuộc thửa 686, tờ bản đồ số 9, tại số A P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá mua bán nhà đất nói trên là 4.700.000.000đồng, bà N góp 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), bà N đã giao tiền cho ông S và cho ông S đứng tên mua bán nhà đất này để làm nơi ở chung và thỏa thuận *"Trường hợp bán nhà đất này phải được sự đồng ý của cả hai người và số tiền sau khi bán sẽ chia theo tỷ lệ góp tiền như trên"*.

Trong thời gian qua, bà N không ở Việt Nam thường xuyên, cho nên ông S đã mang nhà đất số A P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đi thế chấp để vay tại Ngân hàng TMCP Đ2 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/5335118/HĐTC ngày 23/8/2018.

Hiện nay do ông S không có tiền trả nên bị B kiện ra Tòa và được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý giải quyết theo Thông báo số: 301/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024.

Thời gian gần đây bà N mới về Việt Nam cho nên mới biết sự việc này. Do vậy, bà N tôi có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên: Hủy bỏ hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/5335118/HĐTC ngày 23/8/2018 ký giữa ông Nguyễn Hùng S với Ngân hàng TMCP Đ2. Tuy nhiên do các bên tranh chấp vụ kiện này đã thỏa thuận được và tự giải quyết. Vì vậy ngày 20/9/2024 bà Đinh Thị N có đơn đề nghị rút đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Hùng S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 - ông Nguyễn Đức L1:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập bà Vũ Thị H1, ông Nguyễn Đức L1 yêu cầu đến Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu để làm việc nhưng bà H1, ông L1 vắng mặt và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến về nội dung vụ án. Kết quả xác minh tại Công an thị trấn N, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh xác nhận: Bà H1, ông L1 có hộ khẩu thường trú tại số B tổ H, khu phố

D, thị trấn N, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế sinh sống tại số D đường E phường P, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của đương sự trong vụ án: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H1, ông Nguyễn Đức L1 chưa chấp hành đầy đủ nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Đinh Thị N có bản khai và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị N do rút yêu cầu.

Về án phí: B không phải chịu án phí, ông S phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.2. Xét quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này là tranh chấp về dân sự mà cụ thể là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố V nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1.2. Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H1, ông Nguyễn Đức L1, người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ, ông Lê Khả D đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai đối với việc xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do, không đến tham gia phiên tòa xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình theo khoản 4 Điều 91 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án vẫn tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt các đương sự trên theo khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung tranh chấp:

2.1. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ các Hợp đồng tín dụng số 02/2020/5335118/HĐTD ngày 30/12/2020, Hợp đồng tín dụng số 01/2021/5335118/HĐTD ngày 18/01/2021, Hợp đồng tín dụng số

02/2021/5335118/HĐTD ngày 30/6/2021, Hợp đồng tín dụng số 01/2021/5335118/HĐTD ngày 01/04/2022 đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Hùng S có vay của B tổng số tiền 13.250.000.000đ (mười ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay tiêu dùng, mua nhà ở, hoàn tiền thanh toán mua nhà ở, thời hạn vay 60 tháng, 120 tháng, 240 tháng và 11 tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông S vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên B chuyển nợ quá hạn và có đơn khởi kiện là đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định pháp luật.

Kể từ ngày 16/9/2024 đến ngày 26/9/2024, ông S đã thanh toán cho B tổng số tiền 13.400.056.390đ (mười ba tỷ bốn trăm triệu không trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm chín mươi đồng) nên ngày 26/9/2024 B có đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện. Xét việc B rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu này của B.

Nay BIDV yêu cầu Tòa án buộc ông S phải trả cho B tổng số tiền tính đến hết ngày 26/9/2024 là 1.385.652.125 đồng, trong đó nợ gốc: 4.843.389 đồng, nợ lãi 1.138.488.100 đồng, lãi trả chậm: 242.320.636 đồng.

Xét việc thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng giữa B và ông S: Nội dung hợp đồng phù hợp với khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 13 Thông tư số 39/2016 ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của B là phù hợp pháp luật cần được chấp nhận.

2.2. Về tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/5335118/HĐTC ngày 23/08/2018 ký giữa ông Nguyễn Hùng S và Ngân hàng TMCP Đ2 thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số: 686, tờ bản đồ số 9, diện tích 179.5m^2, Hình thức sử dụng: Riêng, mục đích sử dụng: Đất ở, Thời hạn sử dụng: Lâu dài tại phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cùng ngày 23/8/2018.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/6/2024 thì trên đất có 1 căn nhà 1 trệt, 2 lầu xây dựng từ khoảng năm 2004-2005 do ông S quản lý, sử dụng.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2020/11434089/HĐBĐ ngày 15/01/2020 ký giữa bên thế chấp: bà Vũ Thị H1, ông Vũ Đức L2, bên được bảo đảm: Ông Nguyễn Hùng S và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ2 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 599, tờ bản đồ số 17, diện tích: 157,8m^2, hình thức sử dụng: Riêng, Mục đích sử dụng: Đất ở 73,8m^2, Đất trồng cây lâu năm 84,0m^2, thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm 01/07/2065. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C1, thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận I, thành phố Hồ Chí Minh cùng ngày 15/01/2020.

Mặc dù Tòa án không thực hiện được việc lấy lời khai đối với bà H1, ông L2 để làm rõ quan điểm về yêu cầu khởi kiện của B, tuy nhiên Tòa án đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2024 thì trên đất không có công trình xây dựng trên đất, không có cây trồng trên đất.

Căn cứ theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp có đủ cơ sở xác định việc ông Nguyễn Hùng S, bà Vũ Thị H1, ông Nguyễn Đức L1 ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với B để thực hiện việc vay vốn của ông S là đúng theo quy định tại Điều 562, 563, 565, 566 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, hợp đồng thế chấp là hợp pháp và có giá trị pháp lý, nếu ông S không thanh toán được toàn bộ số nợ thì B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp.

2.3. Xét yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị N:

Bà Đinh Thị N là việt kiều tại Nhật Bản (Gunmaken isesakishi naganumacho 616-6, Japan) chung sống như vợ chồng với ông Nguyễn Hùng S có 02 con chung là Đinh Nguyễn Nhật M, sinh ngày 22/10/2004 và Đinh Nguyễn Nhật K, sinh ngày 05/8/2012. Bà N cho rằng ngày 20/7/2015, bà N và ông S thỏa thuận góp tiền mua chung căn nhà cấp 3 có diện tích 218,83m^2 và diện tích đất 179,5m^2 thuộc thửa 686, tờ bản đồ số 9, tại số A P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá mua bán nhà đất nói trên là 4.700.000.000đồng, bà N góp 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), bà N đã giao tiền cho ông S và cho ông S đứng tên mua bán nhà đất này để làm nơi ở chung. Do bà N không ở Việt Nam thường xuyên nên ông S đã mang nhà đất số A P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đi thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ2 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/5335118/HĐTC ngày 23/8/2018.

Vào ngày 25/7/2024 bà N có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên: Hủy bỏ hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/5335118/HĐTC ngày 23/8/2018 ký giữa ông Nguyễn Hùng S với Ngân hàng TMCP Đ2. Do các bên tranh chấp vụ kiện này đã thỏa thuận được và tự giải quyết, vì vậy ngày 20/9/2024 bà Đinh Thị N có đơn đề nghị rút đơn yêu cầu độc lập đề ngày 25/7/2024. Xét việc bà N rút yêu cầu độc lập là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu này của bà Đinh Thị N.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, xác minh thu thập chứng cứ, tống đạt tại thành phố V và tại thành phố Hồ Chí Minh là 30.000.000đ (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng) ông Nguyễn Hùng S phải nộp. Do B đã nộp nên ông Nguyễn Hùng S có nghĩa vụ hoàn trả cho B số tiền 30.000.000đ (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Hùng S phải nộp 53.569.564đ (bằng chữ: Năm mươi ba triệu năm trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ2 số tiền 61.100.000đ (năm mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000066 ngày 31/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Đinh Thị N số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000482 ngày 01/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ2 (B) về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với ông Nguyễn Hùng S do rút yêu cầu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ2 (B) về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với ông Nguyễn Hùng S.

3. Buộc ông Nguyễn Hùng S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ2 (B) tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là: 1.385.652.125đ (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc: 4.843.389đ (Bằng chữ: Bốn triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm tám mươi chín đồng), nợ lãi 1.138.488.100 (Bằng chữ: Một tỷ một trăm ba mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn một trăm đồng), lãi trả chậm: 242.320.636đ (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi hai triệu ba trăm hai mươi ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 27/9/2024, ông Nguyễn Hùng S còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ2 (B).

4. Về tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Nguyễn Hùng S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ2 (B) được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Thửa đất số 686, tờ bản đồ số 9, diện tích 179.5m^2 (gắn liền nhà) tại phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận số R 531213 do UBND tỉnh B cấp ngày 17/01/2001 cấp cho bà Lê Thị Lan H2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Hùng S ngày 30/7/2015. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/5335118/HĐTC ngày 23/08/2018 được Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng số 161, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2018, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/08/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

+ Thửa đất số 599, tờ bản đồ số 17, diện tích 157,8m^2, Đất ở 73,8m^2, Đất trồng cây lâu năm 84,0m^2 (không có nhà ở) tại phường L, quận I, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 571121 do UBND quận I, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2020 cấp cho bà Vũ Thị H1. Theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2020/11434089/HĐBĐ ngày 15/01/2020 được Văn phòng C1, thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 000612, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/08/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận I, thành phố Hồ Chí Minh cùng ngày 15/01/2020.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, điều tra xác minh thu thập chứng cứ tại thành phố Hồ Chí Minh là 30.000.000đ (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng), ông Nguyễn Hùng S phải chịu. Do Ngân hàng TMCP Đ2 (B) đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Hùng S phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ2 (B) số tiền 30.000.000đ (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

6. Về án phí: Ông Nguyễn Hùng S phải nộp 53.569.564đ (bằng chữ: Năm mươi ba triệu năm trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ2 số tiền 61.100.000đ (năm mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000066 ngày 31/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Đinh Thị N số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000482 ngày 01/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7.Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc có người đại diện hợp pháp có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

8. Về quyền yêu cầu thi hành: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THA DS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Yến Oanh

3. Công ty Cổ phần D1 (nay là Công ty Cổ phần D1) đối với bà Trần Thị Đ1, ông Trần Văn H3:

Ông Nguyễn Hùng S xác nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ2 tổng số tiền tính đến 25/9/2024 là: 2.385.441.329đ (Bằng chữ: Hai tỷ ba trăm tám mươi lăm ngàn bốn bốn mươi mốt ngàn ba trăm hai mươi chín đồng), trong đó nợ gốc: 4.843,389 đồng, nợ lãi: 2.138.588.851 đồng, lãi trả chậm: 242.009.089 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 02/2020/5335118/HĐTD ngày 30/12/2020, Hợp đồng tín dụng số 01/2021/5335118/HĐTD ngày 18/01/2021, Hợp đồng tín dụng số 02/2021/5335118/HĐTD ngày 30/6/2021, Hợp đồng tín dụng số 01/2021/5335118/HĐTD ngày 01/04/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ2 và ông Nguyễn Hùng S.

Ông Nguyễn Hùng S tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đến ngày ông Nguyễn Hùng S trả hết nợ. Thời hạn thanh toán vào ngày **30/10/2024.**

Trường hợp ông Nguyễn Hùng S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trả nợ thì TMCP Đ2 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Hùng S, để thu hồi nợ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 01/2018/5335118/HĐTC ngày 23/08/2018 ký giữa ông Nguyễn Hùng S và Ngân hàng TMCP Đ2;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 01/2020/11434089/HĐBĐ ngày 15/01/2020 ký giữa Ông/Bà Vũ THỊ H1 & NGUYỄN ĐỨC L1 và Ngân hàng TMCP Đ2

Các hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Bên vay thế chấp các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số R 531213 do UBND tỉnh B cấp ngày 17/01/2001 cho ông NGUYỄN HÙNG SƠN, địa chỉ tại phường B, TP V.

Thửa đất số: 686, tờ bản đồ số 9, diện tích: 179.5m2, Hình thức sử dụng: Riêng, mục đích sử dụng: Đất ở, Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CP 571121, số vào sổ CH - 07287 do UBND quận I cấp ngày 13/01/2020, do Ông/Bà vũ THỊ HÓA & NGUYỄN ĐỨC L1 làm chủ sở hữu.

Thửa đất số: 599, Tờ bản đồ số 17, diện tích: 157,8 m2, hình thức sử dụng: Riêng, Mục đích sử dụng: Đất ở (73,8m2); Đất trồng cây lâu năm (84,0m2), Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 01/07/2065.

Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Ngô Hà Quốc S1, bà Trương Quế L3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết phần nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP N2.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N2 thì Ngân hàng TMCP N2 thông qua Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử

lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Ngô Hà Quốc S1, bà Trương Quế L3 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, xác minh thu thập chứng cứ, tống đạt tại thành phố V và tại thành phố Hồ Chí Minh là 30.000.000đ (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng) ông Nguyễn Hùng S phải nộp. Do Ngân hàng TMCP Đ2 đã nộp nên ông Nguyễn Hùng S có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ2 số tiền 30.000.000đ (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi suất theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền chưa thi hành án và thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Ông Nguyễn Hùng S phải nộp 59.657.915đ (bằng chữ: Năm mươi chín triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn chín trăm mười lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ2 số tiền 61.100.000đ (năm mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000066 ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoàn trả cho bà Đinh Thị N số tiền

5.Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc có người đại diện hợp pháp có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6. Về quyền yêu cầu thi hành: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THA DS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Yến Oanh