

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2022/DS-ST

Ngày 27/9/2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài
sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tâm;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đăng Thành;

2. Ông Nguyễn Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2022/QĐXX-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2022/QĐST-DS ngày 05/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C; địa chỉ trụ sở chính: Số 108 H, quận K, Thành phố H Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Ngọc N; chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh KCN Bình Dương; địa chỉ chi nhánh: Số 20 Đại lộ Đ, Khu công nghiệp S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1411/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 30/11/2020). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Ngọc M, sinh năm 1972 (đã chết). *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:* Bà Hồ Thị H, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 5, khu phố P, phường X, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

2. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 5, khu phố P, phường X, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Lý Công Ph, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 234/4 đường N, tổ 49, khu phố 7, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh KCN Bình Dương đã ký kết các hợp đồng cho vay vốn với ông Lê Ngọc M và bà Hồ Thị H theo hợp đồng cho vay số 18.033/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 09/02/2018; hợp đồng cho vay số 18.139/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 12/06/2018 và hợp đồng cho vay số 18.215/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 06/11/2018 với các thông tin như sau:

- **Hợp đồng cho vay số 18.033/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 09/02/2018:**

+ Số tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng là: 400.000.000 đồng;

+ Số tiền đã nhận nợ: 400.000.000 đồng;

+ Thời hạn cho vay: 240 tháng;

+ Thời hạn trả lãi: Gốc, lãi trả hàng tháng;

+ Lãi suất cho vay: Lãi suất ưu đãi tại thời điểm giải ngân là 8%/năm trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo chương trình “Lãi suất nhỏ - ước mơ lớn” cho tới khi có thông báo mới của bên cho vay, sau thời gian ưu đãi lãi suất được xác định theo thông báo của bên cho vay tại ngày xác định lãi suất;

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp chi phí xây dựng nhà ở tại phường X, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

+ Ngày chuyển nợ quá hạn: Ngày 05/09/2020.

+ Dư nợ vay tính đến ngày 02/12/2020 là:

Gốc: 350.200.000 đồng

Lãi đến ngày 02/12/2020: 10.157.802 đồng (trong đó lãi phạt quá hạn 29.307 đồng).

+ Số tiền cơ cấu nợ ngày 05/05/2020:

Gốc: 4.980.000 đồng

Lãi đến ngày 02/12/2020: 10.647.343 đồng

Tổng cộng: 376.014.452 đồng.

- **Hợp đồng cho vay số 18.139/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 12/06/2018:**

+ Số tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng là: 400.000.000 đồng;

+ Số tiền đã nhận nợ: 400.000.000 đồng;

- + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- + Thời hạn trả lãi: Gốc, lãi trả hàng tháng;
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất ưu đãi tại thời điểm giải ngân là 8%/năm trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo chương trình “Lãi suất nhỏ - ước mơ lớn” cho tới khi có thông báo mới của bên cho vay, sau thời gian ưu đãi lãi suất được xác định theo thông báo của bên cho vay tại ngày xác định lãi suất,
- + Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán chi phí mua xe ô tô tải phục vụ kinh doanh.
- + Ngày chuyển nợ quá hạn: Ngày 05/09/2020.
- + Dư nợ vay tính đến ngày 02/12/2020 là:
Gốc: 226.840.000 đồng
Lãi đến ngày 02/12/2020: 6.606.111 đồng (trong đó lãi phạt quá hạn 117.495 đồng)
- + Số tiền cơ cấu nợ ngày 05/05/2020:
Gốc: 19.980.000 đồng
Lãi đến ngày 02/12/2020: 8.554.818 đồng
Tổng cộng: 261.980.929 đồng (Hai trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi nghìn chín trăm hai mươi chín đồng)
- *Hợp đồng cho vay số 18.215/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 06/11/2018:*
- + Số tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng là: 500.000.000 đồng;
- + Số tiền đã nhận nợ: 500.000.000 đồng
- + Thời hạn cho vay: 240 tháng
- + Thời hạn trả lãi: Gốc, lãi trả hàng tháng
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất ưu đãi tại thời điểm giải ngân là 10.5%/năm cho tới khi có thông báo mới của bên cho vay
- + Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán chi phí ứng vốn thuộc sở hữu của khách hàng để mua đất ở.
- + Ngày chuyển nợ quá hạn: Ngày 05/09/2020.
- + Dư nợ vay tính đến ngày 02/12/2020 là:
Gốc: 456.320.000 đồng
Lãi đến ngày 02/12/2020: 13.272.247 đồng (trong đó lãi phạt quá hạn 36.699 đồng).
- + Số tiền cơ cấu nợ ngày 05/05/2020:
Gốc: 6.240.000 đồng
Lãi đến ngày 02/12/2020: 13.810.028 đồng

Tổng cộng: 489.642.275 đồng (Bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng)

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay theo Hợp đồng vay trên là:

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 18.033/2018/HĐBĐ/NHCT901 ngày 09/02/2018 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 18.209/2018/HĐBĐ/NHCT901 ngày 06/11/2018 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 173m² (Đất ở: 50m²; đất trồng CLN: 123m²) thuộc thửa 1224, tờ bản đồ 24, tại phường X, thị xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 824787, số vào sổ CH 04933 do UBND thị xã T cấp ngày 11/02/2015 cho ông Lê Ngọc M. Giá trị định giá khi cho vay 1.340.000.000 đồng, đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ 900.000.000 đồng.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 18.129/2018/HĐBĐ/NHCT901 ngày 12/06/2018 thế chấp xe ô tô tải nhãn hiệu VINHPHAT, BKS: 61C-388.05, đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ 400.000.000 đồng.

Trong quá trình vay vốn theo ba Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Ngọc M và bà Hồ Thị H đã thanh toán được một phần nợ gốc là 127.040.000 đồng và các khoản lãi tính đến ngày 25/08/2020. Kể từ kỳ trả nợ lãi tháng 8/2020 (đến hạn phải thanh toán vào ngày 25/09/2020) đến nay ông M và bà H không tiếp tục thực hiện trả nợ đầy đủ tiền lãi và các khoản nợ gốc đã quá hạn cho Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh KCN Bình Dương.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP C yêu cầu TAND thị xã T buộc ông Lê Ngọc M và bà Hồ Thị H phải trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền gốc cùng số tiền lãi trong hạn và số tiền lãi quá hạn theo nghĩa vụ được đảm bảo trong các hợp đồng tín dụng nêu trên được tạm tính đến ngày 02/12/2020 là: 1.127.637.656 đồng, trong đó:

Tổng số tiền gốc: 1.064.589.307 đồng.

Tổng số tiền lãi: 63.048.349 đồng và các khoản lãi quá hạn phát sinh sau này.

Đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng thương mại cổ phần C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp ông Lê Ngọc M và bà Hồ Thị H không thanh toán nợ.

Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng TMCP C theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày Ngân hàng TMCP C nộp đơn khởi kiện cho đến khi thi hành án xong.

Do bận công việc, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi chậm trả, lãi phạt tương ứng với số

tiền vay chưa thanh toán theo từng hợp đồng vay tính đến ngày Toà án xét xử, cụ thể như sau:

- Thanh toán tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.0139/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 12/6/2018 gồm: Nợ gốc 246.820.000 đồng; nợ lãi 66.561.704 đồng; lãi phạt 9.523.175 đồng. Tổng cộng là 322.904.879 đồng.

- Thanh toán tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.033/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 09/02/2018 gồm: Nợ gốc 355.180.000 đồng; nợ lãi 94.586 834 đồng; lãi phạt 2.370.814 đồng. Tổng cộng là 452.137.648 đồng.

- Thanh toán tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.215/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 06/11/2018 bao gồm: Nợ gốc 462.560.000 đồng; nợ lãi 123.128.195 đồng; lãi phạt 2.924.577 đồng. Tổng cộng là 588.612.772 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lý Cỏong Ph trình bày:

Ngày 13/02/2020, ông Lê Ngọc M và ông Lý Cỏong Ph thỏa thuận mua bán nhà và đất. Ông Ph đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất của ông M với diện tích đất 173m² thuộc thửa 1224 tại phường X, thị xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04933 cấp ngày 11/02/2015 cho bà Lý Bạch Y (Ngày 02/11/2016 điều chỉnh sang tên ông Lê Ngọc M). Giá nhận chuyển nhượng là 1.395.000.000 đồng, ông Ph có làm giấy đặt cọc giao cho ông M số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại cả hai bên thống nhất sẽ bàn giao khi đi công chứng sang nhượng vào ngày 13 tháng 03 năm 2020.

Sau khi nhận tiền cọc trên, gia đình ông M lấy lí do là đang cần tiền để làm các thủ tục tất toán nợ ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng. Vì tin lời gia đình ông M nên ông Ph lần lượt giao thêm cho gia đình ông M số tiền cụ thể như sau:

Ngày 13 tháng 02 năm 2020 giao 100.000.000 đồng.

Ngày 04 tháng 03 năm 2020 giao 400.000.000 đồng.

Ngày 20 tháng 04 năm 2020 giao 50.000.000 đồng.

Ngày 19 tháng 05 năm 2020 giao 100.000.000 đồng.

Tính đến ngày 19 tháng 05 năm 2020, tổng số tiền ông Ph đã bàn giao cho gia đình ông M là 700.000.000 đồng.

Đến thời điểm này ông Ph phát hiện gia đình ông M không dùng số tiền đã nhận để thực hiện việc giải chấp Ngân hàng mà lấy tiền đi mua đất ở nơi khác. Do thấy ông Ph có nhu cầu về nhà ở, gia đình ông M đã đề xuất với ông Ph sẽ phải bàn giao thêm cho gia đình ông M số tiền là 395.000.000 đồng. Gia đình ông M sẽ làm Biên bản bàn giao đất và nhà cho ông Ph, cùng thỏa thuận và sẽ thực hiện việc công chứng sang nhượng vào ngày 6 tháng 7 năm 2020. Tuy nhiên sau đó, ông Ph mất hoàn toàn liên lạc với gia đình ông M và ông Ph cũng phát hiện gia đình ông M không thực hiện việc đóng lãi và gốc nợ đúng hạn cho Ngân hàng trong suốt nhiều tháng.

Ông Lý Công Ph khởi kiện yêu cầu TAND thị xã T giải quyết buộc bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Ngọc M là bà Hồ Thị H hoàn trả lại số tiền cọc, đồng thời thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ ngày 02/6/2020 đến ngày 02/6/2021 với lãi suất là 0,7%/tháng, tổng cộng là 91.980.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Ph giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời bổ sung yêu cầu về việc huỷ hợp đồng đặt cọc giữa ông Ph và ông M, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi đối với số tiền cọc tính từ ngày 20/6/2020 đến ngày Tòa án xét xử với số tiền là 207.721.500 đồng.

Bà Hồ Thị H là bị đơn đồng thời là đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Ngọc M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh KCN Bình Dương đã ký kết các hợp đồng cho vay vốn với ông Lê Ngọc M và bà Hồ Thị H theo hợp đồng cho vay số 18.033/2018 HĐCV/NHCT901 ngày 09/02/2018; hợp đồng cho vay số 18.139/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 12/06/2018 và hợp đồng cho vay số 18.215/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 06/11/2018 tổng số tiền 1.300.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho vay theo các Hợp đồng tín dụng trên là quyền sử dụng diện tích 173m² thuộc thửa 1224 tại phường X, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ CH 04933 do UBND thị xã T cấp 11/02/2015 cho ông Lê Ngọc M và xe tô tải nhãn VINHPHAT, biển số 61C-388.05 do ông Lê Ngọc M đứng tên chủ sở hữu.

Xét các hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết theo đúng trình tự thủ tục, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân tổng số tiền 1.300.000.000 đồng (400.000.000 đồng + 500.000.000 đồng + 400.000.000 đồng) và ông M, bà H đã thanh toán cho Ngân hàng một phần nợ gốc và nợ lãi. Do ông M và bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông M và bà H thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng. Quá trình giải quyết vụ án, ông M chết, bà H không tham gia tố tụng, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc đã thanh toán một phần hay toàn bộ nợ gốc, lãi. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu ông M và bà H thanh toán số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 27/9/2022 cũng như tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 28/9/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ là có cơ sở theo quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông M chết, ngoài bà H là vợ của ông M vừa là bị đơn vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M, Tòa án chưa làm thủ tục xác định có hay không có người kế thừa quyền và nghĩa

vụ còn lại của ông M để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M là vi phạm tố tụng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay là 01 xe ô tô tải nhãn VINHPHAT, biển số 61C-388.05 thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc M, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại TP.HCM chứng nhận ngày 24/3/2021 trong trường hợp ông M và bà H không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án và nguyên đơn chưa xác định được tài sản thế chấp là xe ô tô biển số 61C-388.05 hiện nay đang ở đâu, do ai đang trực tiếp quản lý sử dụng, không xem xét thẩm định được tài sản thế chấp, nguyên đơn cũng không cung cấp được thông tin về xe ô tô biển số 61C-388.05, do đó cần tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi xác định được xe, người trực tiếp quản lý sử dụng xe và đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích và nhận định trên trên, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để khắc phục, đại diện Viện kiểm sát chưa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng:

[1] Về việc nhập vụ án: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Ngân hàng TMCP C khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn ông Lê Ngọc M, bà Hồ Thị H, Tòa án thụ lý vụ án dân sự số 45/2021/TLST-DS ngày 13/4/2021. Ngày 23/11/2021, Tòa án thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn ông Lý Công Ph với bị đơn ông Lê Ngọc M. Xét thấy, tài sản thế chấp trong hợp đồng vay tài sản đồng thời là đối tượng giao dịch trong hợp đồng đặt cọc cho nên TAND thị xã T ban hành Quyết định nhập vụ án số 05/2021/QĐ-NVA ngày 24/11/2021 nhập hai vụ án nêu trên thành một vụ án để giải quyết.

[2] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền vay theo hợp đồng vay tài sản. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Công Ph có yêu cầu độc lập về việc buộc bị đơn ông Lê Ngọc M hoàn trả lại tiền đặt cọc đã nhận. Do đó, đây là vụ án tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[3] Bị đơn ông Lê Ngọc M chết ngày 13/4/2022, có vợ là bà Hồ Thị H (bà H đồng thời là bị đơn), bà H chung sống với ông M có đăng ký hôn là hôn nhân hợp pháp. Ông M chết, bà Hồ Thị H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Ngọc M theo qui định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thông báo cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cung cấp họ và tên, địa chỉ của những người kế thừa quyền

và nghĩa vụ tố tụng còn lại của ông M nhưng các đương sự không cung cấp được. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà Hồ Thị H tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn đồng thời là đại diện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Ngọc M.

[4] Về việc vắng mặt của đương sự: Đại diện nguyên đơn có văn bản trình bày ý kiến tại phiên toà và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Đối với việc vắng mặt của bị đơn: Theo biên bản xác minh ngày 04/11/2021 của TAND thị xã T, bị đơn bà Hồ Thị H đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 5, khu phố P, phường X, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Đây là địa chỉ cư trú hợp pháp của bà H, đồng thời là địa chỉ ông Lê Ngọc M, bà Hồ Thị H cung cấp cho nguyên đơn trong hợp đồng tín dụng cho nên việc bà H không có mặt tại nơi cư trú là cố tình che giấu địa chỉ, cho nên Toà án xác định địa chỉ trên là nơi cư trú của bà H. Toà án đã tiến hành niêm yết hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên toà nhưng tại phiên toà lần thứ hai bà H vắng mặt không có lý do chính đáng. Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo qui định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[II] Về nội dung:

[1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh KCN Bình Dương đã ký kết các hợp đồng cho vay vốn với ông Lê Ngọc M và bà Hồ Thị H theo hợp đồng cho vay số 18.033/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 09/02/2018; hợp đồng cho vay số 18.139/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 12/06/2018 và hợp đồng cho vay số 18.215/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 06/11/2018. Nguyên đơn cho rằng, quá trình thực hiện hợp đồng vay, bị đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán nên khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc, tiền lãi chậm trả và lãi phạt, đồng thời yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp ông Lê Ngọc M và bà Hồ Thị H không thanh toán nợ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lý Công Ph xác định giữa ông Ph và bị đơn ông Lê M thỏa thuận đặt cọc theo giấy biên nhận cọc ngày 13/02/2020 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 173m² thuộc thửa 1224, tờ bản đồ 24 tại phường X, thị xã T là diện tích đất mà ông M đang thế chấp cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh KCN Bình Dương. Theo thỏa thuận, ông Ph đã giao cho ông M số tiền 1.095.000.000 đồng tiền đặt cọc, đồng thời ông M, bà H đã viết giấy bàn giao nhà cho ông Ph vào ngày 02/6/2020. Ông M cam kết sau khi nhận tiền sẽ thanh toán tiền vay và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau khi nhận tiền xong thì ông M không thanh toán cho Ngân hàng cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể ký kết. Ông Ph có yêu cầu độc lập buộc bị đơn ông M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H phải trả lại cho ông Ph tiền cọc, tiền lãi chậm trả. Bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Ngọc M là bà Hồ Thị H vắng mặt tại phiên toà, không có văn bản trình bày ý kiến.

[1.2] Xét thấy, bị đơn bà Hồ Thị H, đồng thời là đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vắng mặt, từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án. Theo nội dung các hợp đồng vay tiền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và các chứng cứ khác mà nguyên đơn cung cấp có cơ sở xác định việc nguyên đơn ký hợp đồng tín dụng về các khoản vay nêu trên là có thật, đồng thời cũng có căn cứ xác định bị đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán của hợp đồng, cụ thể kể từ tháng 8/2020 đến nay bị đơn không thanh toán tiền gốc và lãi hàng tháng theo như thoả thuận tại hợp đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[1.3] Như vậy, bị đơn bà Hồ Thị H (đồng thời là người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền theo các hợp đồng vay tiền như sau:

- Thanh toán tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.0139/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 12/6/2018 gồm: Nợ gốc 246.820.000 đồng; nợ lãi 66.561.704 đồng; lãi phạt 9.523.175 đồng. Tổng cộng là 322.904.879 đồng.

- Thanh toán tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.033/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 09/02/2018 gồm: Nợ gốc 355.180.000 đồng; nợ lãi 94.586 834 đồng; lãi phạt 2.370.814 đồng. Tổng cộng là 452.137.648 đồng.

- Thanh toán tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.215/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 06/11/2018 bao gồm: Nợ gốc 462.560.000 đồng; nợ lãi 123.128.195 đồng; lãi phạt 2.924.577 đồng. Tổng cộng là 588.612.772 đồng.

[1.4] Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo qui định của pháp luật để đảm bảo việc thanh toán nợ vay.

[2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Trong thời gian thế chấp quyền sử dụng đất thửa 1224 tại phường X, thị xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04933 cấp ngày 11/02/2015 để vay vốn Ngân hàng, ngày 13/02/2020, bị đơn ông Lê Ngọc M thoả thuận chuyển nhượng phần nhà đất trên cho ông Lý Cỏong Ph với giá chuyển nhượng là 1.395.000.000 đồng, ông Ph có làm giấy đặt cọc giao cho ông M số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Sau đó, ông M cho rằng cần tiền tất toán tiền vay Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Ph nên yêu cầu ông Ph giao thêm tiền nhiều lần, tổng cộng ông Ph đã giao cho ông M số tiền là 1.095.000.000 đồng. Ngày 02/6/2020, ông M, bà H đã viết giấy giao nhà đất cho ông Ph sử dụng nhưng sau đó, ông M không tất toán tiền vay Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau khi ông M chết, bà H cũng không thực hiện nghĩa vụ nên ông Ph yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền trên.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Ph yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc, tiền lãi chậm trả, tại phiên toà, ông Ph bổ sung yêu cầu về việc huỷ hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông M. Xét thấy, việc bổ sung yêu cầu của người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Lý Công Ph không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[2.3] Xét thấy, thửa đất 1224 trên là đối tượng của hợp đồng thế chấp bất động sản số 18.033./2018/HĐBĐ/NHCT901 ngày 09/02/2018 giữa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh KCN Bình Dương và ông Lê Ngọc M. Tại Điểm 4.03 Điều 4 của hợp đồng qui định: *“Sau thời điểm ký kết hợp đồng này, bên thế chấp sẽ chỉ sử dụng tài sản thế chấp của bất kỳ giao dịch với tổ chức/cá nhân nào khi được sự chấp thuận trước bằng văn bản của bên nhận thế chấp”*. Việc ông Lê Ngọc M thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất gắn liền căn nhà đã thế chấp cho Ngân hàng, đồng thời giao đất và nhà cho ông Lý Công Ph sử dụng là vi phạm hợp đồng. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông Lê Ngọc M và ông Lý Công Ph là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, đây là giao dịch dân sự bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo qui định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[2.4] Đối với yêu cầu về tiền lãi phát sinh: Như đã phân tích ở trên, giao dịch đặt cọc giữa ông Lê Ngọc M là giao dịch dân sự vô hiệu tại thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho nên việc ông Ph yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 20/6/2020 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm tương ứng với mức lãi suất 0,7%/tháng với số tiền là 207.721.500 đồng là có căn cứ.

[2.5] Về nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc và lãi phát sinh: Tại phiên toà, ông Lý Công Ph yêu cầu bị đơn ông Lê Ngọc M, bà Hồ Thị H có trách nhiệm hoàn trả số tiền trên. Xét thấy, mặc dù hợp đồng đặt cọc là giao dịch giữa ông Lê Ngọc M và ông Lý Công Ph nhưng trong quá trình ông Ph giao tiền cọc, bà H biết, có ký nhận tiền cọc, đồng thời ký biên bản giao nhà, đất ngày 02/6/2020 cho nên việc ông Ph yêu cầu bà H, ông M hoàn trả số tiền cọc, tiền lãi phát sinh là có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà về việc tạm ngừng phiên toà để xác minh họ tên, địa chỉ của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Ngọc M là chưa phù hợp vì hiện tại ngoài bà Hồ Thị H thì các đương sự không cung cấp được họ tên, địa chỉ của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nào khác của bị đơn của ông Lê Ngọc M. Tòa án xác định bà Hồ Thị H là đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Ngọc M trong vụ án này, trường hợp các thừa kế của ông M có tranh chấp với nhau liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông M với tư cách là bị đơn thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với tài sản thế chấp là xe ô tô tải nhãn hiệu VINHPHAT, biên số 61C-388.05 thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc M, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/3/2021. Hiện tại nguyên đơn là

bên nhận thế chấp đang giữ bản gốc giấy đăng ký xe ô tô cho nên việc xác minh ai là người quản lý tài sản này là không cần thiết, trong trường hợp ông M và bà H không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo qui định của pháp luật, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tách việc thế chấp xe ô tô ra để giải quyết bằng vụ án khác là không phù hợp.

[5] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 28, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Các Điều 123, 131, 328, 317, 318, 320, 321 463, 465, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 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,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đối với bị đơn ông Lê Ngọc M, bà Hồ Thị H như sau:

1.1 Bị đơn bà Hồ Thị H đồng thời là đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Ngọc M có trách nhiệm thanh toán tiền vay cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP C các khoản tiền vay theo các hợp đồng vay tiền giữa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Khu công nghiệp Bình Dương và ông Lê Ngọc M, bà Hồ Thị H như sau:

- Tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.0139/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 12/6/2018 gồm: Nợ gốc 246.820.000 đồng; nợ lãi 66.561.704 đồng; lãi phạt 9.523.175 đồng. Tổng cộng là 322.904.879 đồng.

- Tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.033/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 09/02/2018 gồm: Nợ gốc 355.180.000 đồng; nợ lãi 94.586 834 đồng; lãi phạt 2.370.814 đồng. Tổng cộng là 452.137.648 đồng.

- Tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 18.215/2018-HĐCV/NHCT901 ngày 06/11/2018 bao gồm: Nợ gốc 462.560.000 đồng; nợ lãi 123.128.195 đồng; lãi phạt 2.924.577 đồng. Tổng cộng là 588.612.772 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng vay tiền nêu trên tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

1.2 Trường hợp bà Hồ Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T phát mãi các tài sản thế chấp để thi hành án, bao gồm:

- Thửa đất 1224, tờ bản đồ số 24 tại phường X, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 824787, sổ vào sổ CH 04933 do UBND thị xã T cấp ngày 11/02/2015 cho ông Lê Ngọc M.

- Xe ô tô tải nhãn hiệu VINHPHAT, BKS: 61C-388.05 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe số 071576 do Phòng Cảnh sát Giao thông Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/6/2018 cho ông Lê Ngọc M.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Công Ph về việc tranh chấp tiền cọc đối với bị đơn ông Lê Ngọc M, bà Hồ Thị H như sau:

2.1 Tuyên bố hợp đồng đặt cọc thể hiện bằng “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 13/02/2020 giữa ông Lê Ngọc M và ông Lý Công Ph là giao dịch dân sự vô hiệu;

2.2 Bị đơn bà Hồ Thị H đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Ngọc M có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc cho ông Lý Công Ph với số tiền là 1.095.000.000 đồng và thanh toán tiền lãi phát sinh là 207.721.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Bị đơn bà Hồ Thị H phải chịu 45.829.130 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 10.686.075 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3.2 Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C 22.914.565 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052324 ngày 06/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.3 Hoàn trả cho ông Lý Công Ph 23.805.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005577 ngày 22/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Tấn Tâm