

**TOƏA AÙN NHAÂN DAÂN QUAÛN 8 COĂNG
HOƏA XAÕ HOĂİ CHUÛ NGHÓA VIEÄT NAM
THAØNH PHỐ HOÀ CHÍ MINH**

Nõac laäp – Töi do – Haïnh phuüc

Baùn aùn soá: 20/2022/DS-ST

Ngaøy: 09/02/2022

V/v: “*Tranh chaáp hôïp ñoàng tín duïng*”

**NHAÂN DANH
NÖÖÙC COĂNG HOƏA XAÕ HOĂİ CHUÛ NGHÓA VIEÄT NAM**

TOƏA AÙN NHAÂN DAÂN QUAÛN 8 - THAØNH PHỐ HOÀ CHÍ MINH

Vôùi thaønh phaàn Hoăi ñoàng xeùt xöu sô thaãm goàm coù:

Thaãm phaùn - Chuû toïa phieân toøa: Baø **Nguyễn Thị Thanh Chi**

Caùc Hoăi thaãm nhaân dân: **1- Baø Lý Ngọc Mạnh**

2- Bà Nguyễn Thị Kính

Thö kỳ Toaø aùn ghi bieân baùn phieân toaø: OĂng **Trần Ngọc Tuyền**–
Caùn boä Toaø aùn nhaân dân Quaùn 8, Tp.HCM.

*Ñäi dieän Vieän kieãm saùt nhaân dân Quaùn 8 – Tp.HCM tham gia
phieân toøa:*

Bà Dương Thị Thanh Nhân– Kieãm saùt vieân

Ngaøy 09 thaùng 02 naêm 2022 taïi Toøa aùn nhaân dân Quaùn 8, Thành phố Hồ Chí Minh xeùt xöu sô thaãm công khai vũ aùn thuï lý soá 343/2020/TLST-DS ngaøy 15 thaùng 12 naêm 2020 veà vieäc “Tranh chaáp hôïp ñoàng tín duïng” theo Quyét ñònh ñöa vũ aùn ra xeùt xöu soá 186/2021/QÑXX-DS ngaøy 14 thaùng 12 naêm 2021 vaø Quyét ñònh hoaøn phieân toøa soá 07/2022/QÑST-DS ngaøy 10 thaùng 01 naêm 2022 giöõa caùc ñöông söi:

Nguyên đơn: NH NN VN(có mặt)

Trụ sở: Số 2 LH, phường Th C, Quận G, Tp Y

- Người đại diện theo pháp luật: Ông T V Th – Tổng Giám đốc

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông N Đ H – Phó giám đốc phụ trách Agribank Chi nhánh 3 (văn bản ủy quyền số: 2965/QĐ- NHNo-PC ngày 27/12/2019)

Ông N Đ H ủy quyền lại cho ông N V K làm đại diện (giấy ủy quyền số 1162/NHNo3-TH ngày 11/9/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đ V T, luật sư Vp LS CT1.

Bị đơn: Ông N H M, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: XX/YY/Z/B/A C L, Phường A, Quận T, Tp X.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà N T K C, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: D8/AA/C Ấp M, xã Đ P, huyện B, Tp X

NHAÂN THAÁY

* Trong ñôn khôù kieän ngaøy 11/9/2020 vaø quàu trình toá tuïng, ñäi dieän nguyêân ñôn laø oăng N V K trình baøy:

NH NN VN(sau đây viết tắt là Agribank) có cho Ông N H M vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201800504 ngày 05/9/2018 ký giữa Agribank – chi nhánh 3 phòng giao dịch Văn Lang và Ông N H M với nội dung sau: Thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay bù đắp mua nhà ở, số tiền vay là 1,300,000,000 đồng. Agribank đã giải ngân cho Ông N H M số tiền 1,300,000,000 đồng.

Tại sân baô năum cho khoaun vay cuôa Ông N H M theo Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201800504 ngày 05/9/2018 là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 88, Tờ bản đồ số 124-TL 2005, địa chỉ 31 đường Liên Khu 8-9 khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số H01068/2009/Bình Hưng Hòa A do UBND quận Bình Tân cấp ngày 14/5/2009 được cập nhật chủ sở hữu mới nhất ngày 10/8/2018 thuộc sở hữu của bà N T K C, công chứng số 012943, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2018 tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường, số 236 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Ông N H M đã không thực hiện đúng thời hạn thanh toán dẫn đến phát sinh nợ quá hạn từ ngày 21/12/2019. Agribank đã nhiều lần nhắc nợ nhưng đến nay Ông N H M và người bảo lãnh vẫn chưa giải quyết khoản nợ cho Agribank.

Tính đến ngày 31/8/2020 Ông N H M còn nợ Agribank tiền lãi gốc và lãi của hợp đồng tín dụng số: 1602-LAV-201800504 ngày 05/9/2018 như sau:

Nội gốc	: 1,300,000,000 đồng
Nội lãi trong hạn	: 208.231.507 đồng
Nội lãi quá hạn	: 60.734.932 đồng
Toàn cộng	: 1.568.966.439 đồng

Agribank nên nhờ Tòa án giải quyết:

- Buộc Ông N H M phải hoàn trả toàn bộ một lần khoản nợ gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phát của hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 31/8/2020 với số tiền là 1.568.966.439 đồng. Các khoản tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 01/9/2020 cho đến ngày Agribank nhận được toàn bộ nợ gốc và lãi.

Trường hợp Ông N H M không thanh toán nợ gốc, Agribank có quyền yêu cầu phát mãi Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 88, Tờ bản đồ số 124-TL 2005 tại địa chỉ 31 đường Liên Khu 8-9 khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà N T K C để thu hồi nợ.

Nếu gia đình tại sân baô năum phát mãi không đủ để thanh toán nợ thì Ông N H M tiếp tục có nghĩa vụ trả cho Agribank cho đến khi thanh toán xong nợ.

* Trong quá trình tố tụng, bỏ tiền Ông N H M không nên Tòa án làm việc làm nào mà cứ dựa vào những điều kiện tiếp tục kiện tụng.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N T K C có đến Tòa viết bản tự khai ngày 10/6/2021 bà trình bày: Bà xác nhận bà là chủ sở hữu căn nhà tại địa chỉ 31 đường Liên Khu 8-9 khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân,

Thành phố Hồ Chí Minh, bà đã thế chấp căn nhà trên để bảo đảm cho khoản vay của Ông N H M tại NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, nay bà đồng ý phát mãi căn nhà trên để thanh toán cho số tiền nợ của Ông N H M tại NH.

* Ngày 25/11/2021, Tòa án lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải nổi do bỏ nộp Ông N H M và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N T K C nào nổi điều tập hợp lại nên tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần đầu hai mặt vắng mặt.

* Tại phiên tòa hôm nay:

Ông N V K nào đến Agribank : Giao nguyên quan nên nhớ trên và bỏ sung về số tiền yêu cầu Ông N H M phải trả tính nên ngày 09/02/2022 là 1.836.436.987 đồng (trong đó nội gốc: 1,300,000,000 đồng, lãi trong hạn: 386.545.206 đồng, lãi quá hạn: 149.891.781 đồng). Các khoản tiền lãi tiếp tục tính cho nên khi bên vay hoàn thanh hóa vụ trả nợ.

Bà N T K C xác nhận bà là chủ sở hữu căn nhà tại địa chỉ 31 đường Liên Khu 8-9 khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, bà đã thế chấp căn nhà trên để bảo đảm cho khoản vay của Ông N H M tại NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, nay bà đồng ý phát mãi căn nhà trên để thanh toán cho số tiền nợ của Ông N H M tại NH Agribank .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn LS Đ V T phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông N H M: Vắng mặt tại phiên tòa.

* Nào đến Việc kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử nào tuân thủ đúng qui trình tố tụng giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng qui định pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NH NN VN. Ông N H M có trách nhiệm thanh toán cho NH NN VN toàn bộ số tiền nội vãng và tiền lãi tính nên ngày 09/02/2022 theo hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201800504 ký ngày 05/9/2018, số tiền là 1.836.436.987 đồng (Một tỷ, tám trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng) (trong đó nội gốc là 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 386.545.206 đồng, lãi quá hạn là 149.891.781 đồng). Các khoản tiền lãi còn tiếp tục tính từ ngày 10/02/2022 trên số nội vãng, số lãi tổng nên ngày thời trả hết nội vãng và lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 1602-LAV-201800504 ký ngày 05/9/2018. Trường hợp Ông N H M không thời hiện nên thời hạn trả nội thì NH NN VN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nên thu hồi nội. Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ thanh toán nội thì Ông N H M có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho NH NN VN cho nên khi thanh toán xong nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nổi thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nên nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: NH NN VN khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với Ông N H M, Ông N H M cư trú tại Quận 8. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự : Tòa án nhân dân Quận 8 đã ra Quyết định Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số 07/2021/QĐ-TA ngày 01/4/2021 về việc tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú của Ông N H M và bà N T K C theo yêu cầu của Agribank nhằm cho đến nay vẫn không thấy Ông M đến Tòa án làm việc. Bà N T K C có đến Tòa án làm việc vài lần sau đó vắng mặt. Tòa án đã thực hiện thu thập các tài liệu khai thác và biên bản tố tụng: Thông báo thu thập tài liệu, Gia hạn tiếp cận, Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định hoãn phiên tòa ra xét xử cho Ông N H M và bà N T K C tại nơi cư trú cuối cùng nhằm Ông N H M vẫn vắng mặt. Do đó quyết định hoãn phiên xét xử vắng mặt Ông M theo qui định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng như sau:

Ông N H M có vay của Agribank số tiền 1.300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201800504 ký ngày 05/9/2018. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 31 đường Liên Khu 8-9 khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà N T K C. Bà C đã thế chấp cho Agribank theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCL-201800420/01 công chứng số 012943, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2018 tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân.

Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên được thể hiện bằng văn bản, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, các bên ký hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký hợp đồng là tự nguyện nên hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và khoản 1 điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Caen cù qui định tại Hợp đồng tín dụng về thời hạn trả nợ, lãi suất và bảng tính lãi ngày 09/02/2022 của Agribank thì Ông N H M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, do đó tính đến ngày 09/02/2022 là:

- Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 386.545.206 đồng
- Lãi quá hạn: 149.891.781 đồng

Tổng cộng là: 1.836.436.987 đồng.

Tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn lãi của Agribank tính đến theo qui định pháp luật cho phép và sẽ thỏa thuận của hai bên tại hội đồng xét xử, do đó việc Agribank yêu cầu Ông N H M phải trả tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 09/02/2022 là 1.836.436.987 đồng ngay sau khi biên bản có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với tài sản thế chấp: Bà N T K C đã thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại 31 đường Liên Khu 8-9 khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm khoản vay cho Ông N H M,

thủ tục thế chấp cò công chứng và nộp kỳ giao nộp bảo đảm nhằm nuôi qui định pháp luật. Do đó trong hợp Ông M không trả nợ thì Ngân hàng Agribank sẽ yêu cầu phải trả lãi suất cho đến khi thanh toán xong nợ. Nếu giao trả lãi suất bảo đảm phải trả mỗi khoảng mười thanh toán thì Ông N H M tiếp tục có nghĩa vụ trả cho Agribank cho đến khi thanh toán xong nợ.

[5] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021 và Phiếu yêu cầu xác minh ngày 08/4/2021 của Công an phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thì nhà khóa cửa bên ngoài hiện tại không có người nào đang thực tế sinh sống tại căn nhà đường Liên Khu 8-9 khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổ chức nhận nợ trên, Hội đồng xét xử xử chấp nhận yêu cầu khôi phục của Ngân hàng Agribank.

[6] Về án phí: Ông N H M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (tính trên số tiền phải trả cho Agribank) là 67.093.110 đồng. Hoàn lại cho Agribank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.534.497 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0044729 ngày 11/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa ông K đại diện của NH Agribank trình bày Agribank tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, năm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, khoản 1 Điều 119, khoản 1 điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật tố tụng dân sự năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ Điều 27, Điều 48 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khôi phục của NH NN VN(Agribank).

1.1. Ông N H M có trách nhiệm thanh toán cho NH NN VN toàn bộ số tiền nợ và tiền lãi tính đến ngày 09/02/2022 theo hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201800504 ký ngày 05/9/2018, số tiền là: 1.836.436.987 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng) (trong đó: nợ gốc là 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 386.545.206 đồng, lãi quá hạn là 149.891.781 đồng).

1.2. Các khoản tiền lãi còn tiếp tục tính từ ngày 10/02/2022 trên số nợ, số lãi tổng cộng đến ngày thời hạn trả hết nợ và lãi

theo môc laõi suaát thoũa thuaãn tại Hôip ñoàng tín dưỡng số: 1602-LAV-201800504 ký ngày 05/9/2018.

Vieác thanh toàùn tieàn ñoõic thõic hieãn tại Cô quan Thi haønh àùn dân sõi coù thaãm quyềùn ngay sau khi baùn àùn coù hieäu löïc phaùp luaät.

1.3. Trööðng hôip Ông N H M không thõic hieãn ñuùng thôøi haïn traùu nôï thì NH NN VNcoù quyềùn yeâu caàu Cô quan Thi haønh àùn dân sõi coù thaãm quyềùn phaùt maõi taøi saùn theá chaáp sau ñây ñeã thu hoài nôï:

Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 88, Tờ bản đồ số 124-TL 2005, địa chỉ 31 đường Liên Khu 8-9 khu phố 9, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số H01068/2009/Bình Hưng Hòa A do UBND quận Bình Tân cấp ngày 14/5/2009 được cập nhật biến động thông tin ngày 10/8/2018 thuộc sở hữu của bà N T K C. Tại saùn naøy ñaõ ñoõic bà N T K C theá chaáp cho NH NN VNtheo Hôip ñoàng theá chaáp quyềùn sõi dưỡng ñaát vaø taøi saùn gaén lieàn vôùi ñaát số 1602-LCL-201800420/01 coù công chöùng số: 012943, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2018 tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường, số 236 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh vaø ñaêng kỳù giao dòch baùu ñaùm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân.

1.4. Neáu giaù trò taøi saùn phaùt maõi không ñuù thanh toàùn nôï thì Ông N H M coù nghóa vụù tieáp tuïc thanh toàùn cho NH NN VNcho ñeãn khi thanh toàùn xong nôï.

2. Veà àùn phí: Àùn phí dân sõi sô thaãm laø 67.093.110 ñoàng (Sáu mươi bảy triệu không trăm chín mươi ba nghìn một trăm mười ñoàng) do Ông N H M chòu. Hoàøn laõi cho NH NN VNsoá tieàn taïm òùng àùn phí ñaõ naép là 29,534,497 đồng (Hai mươi chín triệu, năm trăm ba mươi bốn nghìn, bốn trăm chín mươi bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0044729 ngày 11/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

NH NN VNvà bà N T K C coù quyềùn kappaùng caùo baùn àùn trong haïn 15 ngaøy keã töø ngaøy tuyeân àùn.

Ông N H M coù quyềùn kappaùng caùo baùn àùn trong haïn 15 ngaøy keã töø ngaøy ñoõic toáng ñaët hoặc niêm yết hôip leã baùn àùn.

Trööðng hôip baùn àùn, quyềát ñoùng ñoõic thi haønh theo qui ñoùng tại Ñieàu 2 Luaät Thi haønh àùn dân sõi thì ngöôøi ñoõic thi haønh àùn dân sõi, ngöôøi phaùt thi haønh àùn dân sõi coù quyềùn thoũa thuaãn thi haønh àùn, quyềùn yeâu caàu thi haønh àùn, töï nguyễn thi haønh àùn hoaëc bò cöðõng cheá thi haønh àùn theo qui ñoùng tại caùc Ñieàu 6, 7 vaø 9 Luaät Thi haønh àùn dân sõi; thôøi hieäu thi haønh àùn ñoõic thõic hieãn theo qui ñoùng tại Ñieàu 30 Luaät Thi haønh àùn dân sõi

**TM.HOẢI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ THAÂM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nôi nhaän:

- TANDTP-VKSNDTP;
- VSKND Quaùn 8;
- Chi cuïc THA Dân sõi Q8;
- Caùc ñoùng sõi;

- Lỗi hoà sô - VP.

Nguyễn Thị Thanh Chi