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: 58/2024/DS-ST
Ngày: 28-6-2024
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 THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Trọng Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thiện và bà Võ Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Trung Hiếu, 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 Thị Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP CV; địa chỉ trụ sở: X, Y, phường C, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh KCN Bình Dương: Số M, Đại lộ L, KCN S, phường B, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương- Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn H, sinh năm 1984 (Văn bản ủy quyền số 228/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 12/3/2024). Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: Z, khu phố K, phường P, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt lần thứ 2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 23/11/2023, bản tự khai và quá trình tố tụng nguyên đơn do ông Trần Văn H đại diện trình bày:

Ngân hàng TMCP CV (gọi là Ngân hàng) có cho ông Nguyễn Đăng Q vay tiền theo hợp đồng cho vay số 010/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 27/01/2021, số tiền vay là 2.980.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1695 tờ bản đồ số 164 thuộc khu nhà ở thương mại Phú Gia Huy, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 124308, số vào sổ CS 17665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông

Nguyễn Đăng Q ngày 23/02/2021. Sau khi vay ông Q đã thanh toán được 384.927.000 đồng nợ gốc và 734.529.881 đồng tiền lãi, kể từ ngày 12/9/2023, ông Nguyễn Đăng Q không trả tiền cho ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu như sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Đăng Q phải trả cho Ngân hàng số tiền gồm nợ gốc, lãi và các chi phí khác phát sinh theo hợp đồng cho vay số 010/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 27/01/2021 số tiền nợ tính đến hết ngày 27/6/2024 là 2.857.670.417 đồng, trong đó nợ gốc 2.595.073.000 đồng; lãi trong hạn 259.698.907 đồng; lãi quá hạn 2.898.510 đồng. Đồng thời ông Nguyễn Đăng Q còn phải thanh toán các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay nêu trên kể từ ngày 28/6/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Đăng Q không thực hiện trả toàn bộ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP CV được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1695, tờ bản đồ số 164, thuộc Khu nhà ở thương mại Phú Gia Huy, phường Bình Chuẩn, 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 CY 124308, số vào sổ cấp GCN: CS17665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Q ngày 23/02/2021, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 023/2021/HĐBĐ/ NHCT901 ngày 03/03/2021 đã ký giữa Ngân Hàng TMCP CV – Chi nhánh Khu Công Nghiệp Bình Dương và ông Nguyễn Đăng Q. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh, tỉnh Bình Dương ngày 03/03/2021, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 03/03/2021, để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản thế chấp nêu trên được xử lý phát mãi nhưng không đủ để thanh toán các khoản nợ thì ông Nguyễn Đăng Q phải có trách nhiệm trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP CV.

Bị đơn là ông Nguyễn Đăng Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc tranh luận Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự không bị hạn chế quyền khi tham gia tố tụng. Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng, bị đơn không chấp hành. Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định của Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ kèm theo có căn cứ xác định bị đơn vay tiền của nguyên đơn và thế chấp bằng tài sản là

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1695 tờ bản đồ số 164 thuộc khu nhà ở thương mại Phú Gia Huy, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 124308 số vào sổ CS 17665 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/11/2020 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Q ngày 23/02/2021 theo Hợp đồng thế chấp số 023/2021/HĐBĐ/NHCT901 ngày 03/3/2021. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được chứng nhận thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, lần thứ hai vắng mặt tại phiên tòa là tự từ bỏ quyền chứng minh, tranh tụng của mình; nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

Trong vụ án có ông Đồng Minh S, sinh năm 1986; nơi đăng ký thường trú: Đội W, thôn H, xã I, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên hệ: E, khu phố D, phường V, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương là người đã đặt cọc tiền cho bị đơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản bị đơn đã dùng để thế chấp cho nguyên đơn. Tuy nhiên, qua làm việc ông Đồng Minh S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, việc mua bán, đặt cọc giữa ông Ngọc và ông Q sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Ông Đồng Minh S đề nghị tòa án không đưa ông Ngọc làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này vắng mặt ông Ngọc. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện của ông Ngọc nên Tòa án không xác định ông Đồng Minh S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Khi có tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông Đồng Minh S và ông Nguyễn Đăng Q sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi một trong các bên có đơn khởi kiện.

Theo trình bày của nguyên đơn tại đơn khởi kiện có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Nguyễn Đăng Q cư trú tại phường An Phú, thành phố Thuận An nên Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Tại đơn khởi kiện và bản tự khai, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo hợp đồng cho vay số 010/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 27/01/2021, ông Nguyễn Đăng Q có vay tiền tại Ngân hàng TMCP CV với số tiền 2.980.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng để nhận chuyển nhượng QSD đất thửa số 1695 tờ bản đồ số 164 thuộc khu nhà ở thương mại Phú Gia Huy, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 124308 số vào sổ CS 17665 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/11/2020; đồng thời đây cũng là tài sản bị đơn dùng làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Sau khi vay, ông Q đã thanh toán được 384.927.000 đồng nợ gốc và 734.529.881 đồng tiền lãi. Kể từ ngày 12/9/2023, ông Nguyễn Đăng Q không trả tiền cho ngân hàng nên phát sinh tranh chấp.

Sau khi xem xét yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, có căn cứ xác định trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn vay tiền của nguyên đơn nhưng không thanh toán theo thỏa thuận là vi phạm hợp đồng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định tại Điều 8 Phần 2 về Điều kiện, điều khoản chung của Hợp đồng cho vay nên nguyên đơn có quyền chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Điều 9 Phần 2 về Điều kiện, điều khoản chung của Hợp đồng cho vay. Từ những nhận định nêu trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:

Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn khoản tiền nợ tính đến hết ngày 27/6/2024 nợ gốc là 2.595.073.000 đồng và tiền lãi trong hạn 259.698.907 đồng, lãi quá hạn 2.898.510 đồng, tổng cộng 2.857.670.417 đồng. Trường hợp bị đơn không thanh toán, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1695 tờ bản đồ số 164 thuộc khu nhà ở thương mại Phú Gia Huy phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 124308 số vào sổ CS 17665 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/11/2020 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Q ngày 23/02/2021 theo Hợp đồng thế chấp số 023/2021/HĐBĐ/NHCT901 ngày 03/3/2021 để thu hồi nợ; trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả cho nguyên đơn cả tiền gốc và lãi theo dư nợ thực tế và lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng cho đến khi hết nợ.

[3]. Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An là phù hợp và có căn cứ nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ hết số tiền 2.000.000 đồng bị đơn phải nộp để trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng khoản 1 Điều 275, các điều 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng.

- Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP CV đối với bị đơn - ông Nguyễn Đăng Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Nguyễn Đăng Q phải trả cho Ngân hàng TMCP CV số tiền tính đến ngày 27/6/2024 nợ gốc là 2.595.073.000 đồng và tiền lãi trong hạn 259.698.907 đồng, lãi quá hạn 2.898.510 đồng, tổng cộng 2.857.670.417 đồng.

Kể từ ngày 28/6/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 010/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 27/01/2021.

Trường hợp ông Nguyễn Đăng Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP CV có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp đã ký hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1695 tờ bản đồ số 164 thuộc khu nhà ở thương mại Phú Gia Huy phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 124308 số vào sổ CS 17665 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/11/2020 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Q ngày 23/02/2021 theo Hợp đồng thế chấp số 023/2021/HĐBĐ/NHCT901 ngày 03/3/2021; trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì ông Nguyễn Đăng Q có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP CV cả tiền gốc và lãi theo dư nợ thực tế và lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng cho đến khi hết nợ.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Đăng Q phải nộp 89.153.408 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP CV số tiền 42.774.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001199 ngày 19/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đăng Q phải nộp 2.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP CV.

4. Nguyên đơn và Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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 thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Vũ Trọng Quân