TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 340/2019/DS-ST
Ngày: 13-11-2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Thạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Lệ Thu

2. Ông Nguyễn Hòa Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Gấm – Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 292/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 308/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2019; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: Số 25 đường T, phường P, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh T (Văn bản ủy quyền số 9288B/2017/UQ-S ngày 11/8/2017).

Địa chỉ liên lạc: Số 859 đường T, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt tại phiên tòa

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị V, sinh năm 1972

Địa chỉ: A 9.05 Block A, Khu căn hộ E 5 The B V, tổ 4A, khu phố 1, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/9/2017, tại các lời khai, Biên bản hòa giải ngày 15/10/2019 nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh T trình bày:

Ngày 09/12/2015, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh N, nay là Chi nhánh P (sau đây viết tắt là S) và bà Vũ Thị V có ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn

số 10156/2015/HĐTD-TDN và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 10156/2015 /HĐTD-TDH-PL ngày 09/12/2015, để vay số tiền 877.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua căn hộ A-9.05, Lầu 9, Block A Khu căn hộ E 5 The B V tọa lạc tại Khu dân cư N T, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 144 tháng tính từ ngày giải ngân 14/01/2016 đến ngày 14/01/2028. Bên vay phải trả lãi, gốc đều hàng tháng. Lãi suất vay áp dụng theo chương trình tài trợ vốn dành cho khách hàng mua nhà tại các dự án E 5 Chủ đầu tư Công ty CP Nam Long, tờ trình số 509/2015TTr-KHCN ngày 26/05/2015; năm đầu tiên cố định 7%/năm, kể từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất cho vay = lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (VNĐ) kỳ hạn 13 tháng do S áp dụng + biên độ 3%/năm; Lãi suất thả nổi và được điều chỉnh hàng quý vào các ngày 01/01. 01/04, 01/07, 01/10.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sở hữu căn hộ căn hộ A-9.05, Lầu 9, Block A Khu căn hộ E 5 The B V tọa lạc tại Khu dân cư N, phường T , Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A000905/FF15/TT05PAOA giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và bà Vũ Thị V ký ngày 09/8/2015. Việc thế chấp đã được bà Vũ Thị V (Bên thế chấp) và S (bên nhận thế chấp) ký kết bằng Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 10156/2015/HĐTCQTS ngày 09/12/2015. Hợp đồng thế chấp đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật.

Thực hiện hợp đồng, S đã giải ngân cho bà Vũ Thị V vay số tiền số tiền 800.000.000 đồng, theo Giấy nhận nợ ngày 14/01/2016 (kèm theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 10156/2015/HĐTD-TDN ngày 09/12/2015). Trong thời hạn vay vốn, bà Vũ Thị V đã trả cho S được 46.181.540 đồng nợ gốc và 77.594.739 đồng nợ lãi. Kể từ ngày 15/5/2017, bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng, đã để phát sinh nợ quá hạn gốc, lãi. Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn tính từ ngày 14/01/2018, S đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu nhưng bà V vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S theo cam kết.

Do bà Vũ Thị V vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V trả nợ cho S khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn; Phụ lục Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên. Tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 13/11/2019 là 1.024.911.794 đồng, trong đó nợ gốc là 753.818.460 đồng, nợ lãi là 271.093.334 đồng. Trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và buộc bà V tiếp tục trả nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn; Phụ lục Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên, kể từ ngày 14/11/2019 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

Trường hợp bà Vũ Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của bà V để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu hồi từ việc xử lý tài sản thế chấp của bà V không đủ để thanh toán nợ thì bà V tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Tại Biên bản hòa giải ngày 15/10/2019, bị đơn Bà Vũ Thị V trình bày: Bà thừa nhận phần trình bày của đại diện nguyên đơn là đúng và bà còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.014.799.436 đồng, gồm nợ gốc là 753.818.460 đồng; nợ lãi là 260.980.976 đồng (theo bảng kê gốc, lãi ngày 15/10/2019 của S). Do hiện tại bà khó khăn về kinh tế, nên bà yêu cầu phía Ngân hàng hỗ trợ giảm tiền lãi đến mức thấp nhất để bà có điều kiện thanh toán dứt điểm cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày: Trước khi Tòa án mở phiên tòa, S có xem xét giảm tiền lãi cho bà V số trên 70 triệu đồng và có thông báo bà V đến để tất toán hợp đồng nhưng bà V không thực hiện. Do đó, S vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc bà Vũ Thị V trả cho Ngân hàng khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn nêu trên số tiền là 1.024.911.794 đồng, trong đó nợ gốc là 753.818.460 đồng, nợ lãi là 271.093.334 đồng (tính đến ngày 13/11/2019); trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà V tiếp tục trả nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn; Phụ lục Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên, kể từ ngày 14/11/2019 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

Bị đơn bà Vũ Thị V trình bày: Bà thừa nhận hiện bà còn nợ S các khoản nợ gốc và lãi số tiền 1.024.911.794 đồng như phía nguyên đơn vừa trình bày (theo bảng kê gốc, lãi ngày 13/11/2019 của S). Hiện bà đang khó khăn nên xin trả trước cho S một phần nợ gốc số tiền là 400.000.000 đồng, phần nợ gốc còn lại xin được trả dần hàng tháng bằng cách khấu trừ vào lương và đề nghị S miễn toàn bộ tiền lãi.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp.

- Tại phiên tòa: hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật;

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: Bà V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

S khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị V phải trả khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 10156/HĐTD-TDH ngày 09/12/2015; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 10156/2015/HĐTD-TDH-PL ngày 09/12/2015 và Giấy nhận nợ ngày 14/01/2016). Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng vay tài sản. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại Quận 7, theo quy định tại 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 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của S về việc yêu cầu bà Vũ Thị V thanh toán một lần nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 13/11/2019 số tiền là 1.024.911.794 đồng ngay khi bản án có hiệc lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 10156/HĐTD-TDH ngày 09/12/2015; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 10156/2015/HĐTD-TDH-PL ngày 09/12/2015 và Giấy nhận nợ ngày 14/01/2016 (kèm theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 10156/2015/HĐTD-TDN ngày 09/12/2015) thì ngày 14/01/2016 S đã giải ngân cho bà Vũ Thị V vay số tiền 800.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng sau khi nhận tiền vay thì bà Vchỉ trả được cho S số tiền 46.181.540 đồng nợ gốc và 77.594.739 đồng nợ lãi thì ngưng. Kể từ ngày 15/5/2017, bà V đã để phát sinh nợ gốc lãi quá hạn đến nay. Do bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nên S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Vũ Thị V thanh toán một lần nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 13/11/2019 số tiền là 1.024.911.794 đồng (trong đó nợ gốc là 753.818.460 đồng, nợ lãi 271.093.334 đồng); buộc bà V tiếp tục trả nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn; Phụ lục Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên, kể từ ngày 14/11/2019 cho đến khi thi hành xong khoản nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà V nếu bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị V thừa nhận phần trình bày của đại diện nguyên đơn là đúng và thừa nhận còn nợ S khoản tiền như nguyên đơn yêu cầu (theo bảng kê gốc, lãi ngày 15/10/2019 và 13/11/2019 của S). *Tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: "Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".* Như vậy, việc Vũ Thị V thừa nhận đã vay và còn nợ tiền của S là có thật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của S là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của S.

[2.2] Về yêu cầu của bà Vũ Thị V về việc xin trả trước cho S một phần nợ gốc số tiền là 400.000.000 đồng, phần nợ gốc còn lại xin được trả dần hàng tháng bằng cách khấu trừ vào lương và đề nghị S miễn toàn bộ tiền lãi, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của S cho rằng trước khi

Tòa án mở phiên tòa, S đã có xem xét giảm tiền lãi cho bà V số trên 70 triệu đồng và có thông báo bà V đến để giải quyết và tất toán hợp đồng nhưng bà V không thực hiện, nên S không đồng ý với yêu cầu của bà Vân. Tại Điều 280 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thoả thuận. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thoả thuận khác ...*". Vì vậy, yêu cầu này của bà V là không có cơ sở để chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của S được chấp nhận, nên bà Vũ Thị V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 3.000.000 đồng, bà V phải hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng cho S theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của S được chấp nhận, nên bà Vũ Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 42.747.354 đồng, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 280, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

1.1. Buộc bà Vũ Thị V phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc và lãi là 1.024.911.794 (một tỷ không trăm hai mươi bốn triệu chín trăm mười một ngàn bảy trăm chín mươi bốn) đồng, trong đó nợ gốc là 753.818.460 đồng và nợ lãi là 271.093.334 đồng (tính đến ngày 13/11/2019), theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 10156/HĐTD-TDH ngày 09/12/2015; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 10156/2015/HĐTD-TDH-PL ngày 09/12/2015; Giấy nhận nợ ngày 14/01/2016 (kèm theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 10156/2015/HĐTD-

TDN ngày 09/12/2015). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên đương sự thi hành bản án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Vũ Thị V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Đ thì lãi suất mà bà V vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Đ".

1.2. Ngay khi bà Vũ Thị V thanh toán dứt nợ, Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ giải chấp và hoàn trả cho bà V bản chính các chứng từ gốc của tài sản đã thế chấp đối với Căn hộ A 9.05 Block A, Khu căn hộ E 5 The B V, tổ 4A, khu phố 1, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 10156/2015/HĐTCQTS ngày 09/12/2015; Thỏa thuận ba bên số 10156/2015/ TTBB ngày 05/01/2016.

1.3. Trường hợp bà Vũ Thị V không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ, thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của bà Vũ Thị V theo quy định của Luật Thi hành án dân sự để thu hồi nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp của bà Vũ Thị V để thanh toán các khoản nợ mà bà V phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ, phần còn dư sẽ được trả lại cho bà Vũ Thị V hoặc được thực hiện theo quyết định của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nhưng không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì bà Vũ Thị V có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Đ.

2. Về án phí: Bà Vũ Thị V chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 42.747.354 (bốn mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi bốn) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.612.435 (mười bảy triệu sáu trăm mười hai ngàn bốn trăm ba mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0024480 ngày 24/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Vũ Thị V chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 3.000.000 (ba triệu) đồng. Do Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ, nên bà Vũ Thị V phải nộp số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng, để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ.

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP Đ, bà Vũ Thị V được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi

hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP. (TK *Thu*)

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

Phạm Văn Thạnh