

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 3229/2022/DS-ST

Ngày: 25-8-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Minh Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Văn Tâm
2. Ông Trần Đăng Vạn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 497/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 5226/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: H, phường T, Quận B, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn L

Địa chỉ: QL, ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố H

Bị đơn: Ông Dương Quang M, sinh năm 1997

Địa chỉ: đường a, khu phố H, phường T, thành phố Đ, Thành phố H

(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn L có mặt; bị đơn ông Dương Quang M vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 13/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn L trình bày:

Ông Dương Quang M vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh A nay là Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) - Chi nhánh 12 theo Hợp đồng tín dụng số. Số tiền vay 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên giải ngân (18/01/2019) cho đến ngày 18/01/2024; mục đích sử dụng vốn: tiêu dùng, bù đắp chi phí mua đất ở tại thửa đất số 956, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện C,

Thành phố H; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm; lãi suất biến đổi (điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng - lãi suất huy động tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau do Giám đốc Ngân hàng - Chi nhánh A công bố tại thời điểm cộng 3.2%/năm; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông M có thể chấp tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 956, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện C, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 464300, số vào sổ cấp GCN: CH 05381 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp ngày 17/8/2012, cấp nhập sang tên ông Dương Quang M ngày 17/01/2019.

Ngày 18/01/2019, ông M đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, theo quy định tại hợp đồng tín dụng thì hàng tháng ông M phải thanh toán nợ gốc và lãi vào ngày 30 hàng tháng. Kể từ sau ngày 30/7/2019, ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Sau đó, Ngân hàng đã nhiều lần liên lạc yêu cầu ông M thanh toán do đã quá hạn trả nợ gốc và lãi nhưng ông M vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Dương Quang M thanh toán số tiền còn nợ là 1.589.371.692 đồng; trong đó nợ gốc là 1.170.000.004 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 39.791.325 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 59.580.363 đồng.

Trường hợp ông Dương Quang M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 91,2 m² thuộc thửa 956, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện C, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BL 464300, số vào sổ cấp GCN: CH 05381 do UBND huyện C cấp ngày 17/8/2012, cấp nhập sang tên ông Dương Quang M ngày 17/01/2019 để thu hồi nợ.

Ngân hàng đồng ý trả lại phần giá trị trên đất theo Chứng thư & Báo cáo của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân là 159.000.000 đồng cho ông M khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp.

Bị đơn ông Dương Quang M: Dù đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông Dương Quang M thanh toán một lần cho Ngân hàng tổng số tiền vay còn nợ là 1.589.371.692 đồng; trong đó nợ gốc là 1.170.000.004 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 39.791.325 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 59.580.363 đồng. Ngân hàng đồng ý thanh toán lại phần giá trị xây dựng công trình trên phần đất thế chấp theo Chứng thư & Báo cáo của Công ty TNHH Thẩm định giá H đã định.

Bị đơn ông Dương Quang M vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự, người đại diện ủy quyền có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, văn bản ủy quyền đúng quy định pháp luật.

+ Về giải quyết nội dung vụ kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Dương Quang M thanh toán một lần cho Ngân hàng tổng số tiền vay còn nợ là 1.589.371.692 đồng; trong đó nợ gốc là 1.170.000.004 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 359.791.325 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 59.580.363 đồng, ghi nhận việc Ngân hàng đồng ý thanh toán lại phần giá trị xây dựng công trình trên phần đất thế chấp theo Chứng thư & Báo cáo của Công ty TNHH Thẩm định giá H đã định.

Ông Dương Quang M phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông Dương Quang M (cư trú tại phường T, thành phố T) trả số tiền đã vay nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Dương Quang M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Dương Quang M theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn L xác định Ngân hàng cho ông Dương Quang M vay tiền để tiêu dùng và mua đất nên chỉ yêu cầu cá nhân ông M phải có trách nhiệm trả các khoản nợ còn thiếu, không yêu cầu trách nhiệm liên đới vợ ông M (nếu có). Xét ông M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không có ý kiến gì. Do đó, Tòa án không triệu tập vợ ông M (nếu có) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng số được ký giữa Ngân hàng N - Chi nhánh A nay là Ngân hàng N - Chi nhánh 12 và ông Dương Quang M; Bảng theo dõi phát triển tiền vay và kỳ hạn trả nợ; lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đủ cơ sở kết luận: quan hệ vay tài sản giữa Ngân hàng N - Chi nhánh An Sương nay là Ngân hàng N - Chi nhánh 12 và ông Dương Quang M là có thật và hợp pháp. Các

bên thỏa thuận ông M có trách nhiệm thanh toán số tiền đã vay là 1.300.000.000 đồng làm 5 lần như sau: ngày 30/01/2020 thanh toán số tiền 260.000.000 đồng, ngày 30/01/2022 thanh toán số tiền 260.000.000 đồng, ngày 30/01/2022 thanh toán số tiền 260.000.000 đồng và ngày 18/01/2024 thanh toán số tiền 260.000.000 đồng; tiền lãi thanh toán một tháng một lần vào ngày 30 hàng tháng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Dương Quang M đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 129.999.996 đồng, tiền lãi 66.644.290 đồng và tiền lãi phạt quá hạn là 198.87 đồng. Từ ngày 31/7/2019 đến nay, ông M không thanh toán tiếp cho Ngân hàng là vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng.

Về yêu cầu trả lãi của nguyên đơn:

Theo Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số đã ký giữa Ngân hàng với ông Dương Quang M có nội dung: *lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm; lãi suất biến đổi (điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng - lãi suất huy động tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau do Giám đốc Agribank Chi nhánh An Suông công bố tại thời điểm cộng 3.2%/năm; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.*

Xét việc tính lãi trong hạn và quá hạn đến ngày 25/8/2022 của Ngân hàng đối với hợp đồng tín dụng ông Dương Quang M là chính xác và đúng quy định pháp luật. Do đó, ông Dương Quang M phải trả khoản lãi trong hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 359.791.325 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 59.580.363 đồng cho Ngân hàng.

Căn cứ Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N, buộc ông Dương Quang M thanh toán một lần số tiền nợ gốc là 1.170.000.004 đồng, lãi trong hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 359.791.325 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 25/8/2022 là 59.580.363 đồng ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6130-LCL-201900054 ngày 18/01/2019 giữa Ngân hàng với ông Dương Quang M được công chứng đúng theo quy định của pháp luật nên yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên trong trường hợp ông Dương Quang M không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ trên là có cơ sở chấp nhận.

Trong hợp đồng thế chấp tài sản, ông M chỉ thế chấp cho Ngân hàng phần đất có diện tích 91,2 m² thuộc thửa 956, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện C, Thành phố H, không thế chấp tài sản trên đất. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cũng xác định trong hợp đồng thế chấp tài sản, ông M không thế chấp tài sản trên đất.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T thì trên phần đất thế chấp có căn nhà cấp 4, đang khóa cửa, không có ai sử dụng.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá H thì tài sản trên phần đất có diện tích 91,2 m² thuộc thửa 956, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện C, Thành phố H có giá trị 159.000.000 đồng. Đồng thời, phía Ngân hàng cũng đồng ý trả lại phần giá trị trên đất cho ông M khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngân hàng yêu cầu ông M thanh toán lại cho Ngân hàng chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí mà nguyên đơn đã bỏ ra theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Căn cứ Điều 6 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì ông Dương Quang M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 59.681.151 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 317, Điều 322, Điều 323, Điều 357, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH/Q3 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn ông Dương Quang M.

Buộc ông Dương Quang M có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền vay còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số là 1.589.371.692 đồng (một tỷ năm trăm tám mươi chín triệu ba trăm bảy mươi một ngàn sáu trăm chín mươi hai đồng); trong đó nợ gốc là 1.170.000.004 (một tỷ một trăm bảy mươi triệu không trăm lẻ bốn đồng) đồng, lãi trong hạn là 359.791.325 (ba trăm năm mươi chín triệu bảy trăm chín mươi một ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng) đồng và lãi quá hạn là 59.580.363 (năm mươi chín triệu năm trăm tám mươi ngàn ba trăm sáu mươi ba đồng) đồng.

Phương thức và thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/8/2022), ông Dương Quang M còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này cho Ngân hàng N.

Trường hợp ông Dương Quang M không thanh toán hết số nợ trên cho Ngân hàng N thì tài sản đã thế chấp là: phần đất có diện tích 91,2 m² thuộc thửa 956, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện C, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số, sổ vào sổ cấp GCN: do UBND huyện C cấp ngày, cập nhập sang tên ông Dương Quang M ngày 17/01/2019 được xử lý theo quy định pháp luật.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ trên thì ông Dương Quang M còn phải thanh toán tiếp cho Ngân hàng N cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp, ông Dương Quang M được nhận lại giá trị tài sản trên phần đất thế chấp là 159.000.000 đồng theo Chứng thư & Báo cáo của Công ty TNHH Thẩm định giá H đã định.

Khi ông Dương Quang M thanh toán xong số nợ trên cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số, sổ vào sổ cấp GCN: do UBND huyện C, Thành phố H cấp ngày, cấp nhập sang tên ông Dương Quang M ngày 17/01/2019 cho ông Dương Quang M.

Ông Dương Quang M có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng N các chi phí tổ tụng theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 59.681.151 đồng (năm mươi chín triệu sáu trăm tám mươi một ngàn một trăm năm mươi một đồng) ông Dương Quang M phải chịu và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.268.805 đồng (hai mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn tám trăm lẻ năm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0046763 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

3. Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp vắng mặt, thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TANDTP. HCM;
- VKSNDQ TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lương Minh Hiếu