

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 97/2023/DS-ST

Ngày: 05/4/2023

*V/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản
và đòi tài sản.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thành Danh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Khanh;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Mai – Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QDDXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đông N. Địa chỉ: 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, Quận H, TPH.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức Trịnh theo Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2022 (có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 71/4Đ ấp Xuân Thới Đông 3, xã Xuân Thới Đông, huyện H, TPH.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Ông Đinh Xuân D, sinh năm 1984;
- 2/ Bà Phạm Thị Huyền T, sinh năm 1994;
- 3/ Ông Hà Văn T, sinh năm 1990;

4/ Bà Trương Thị T, sinh năm 1988;

5/ Ông Lê Ngọc L, sinh năm 2002;

6/ Ông Trần Văn H, sinh năm 1954;

7/ Ông Trần Văn D, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện H, TPH.

8/ Ông Phạm Mạnh H, sinh năm 1971;

9/ Bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Thôn Thanh Sơn, buôn Choah, huyện K, tỉnh Đ.

(Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) là ông Lê Đức Trịnh trình bày:

Ngày 08/10/2018, ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P đã ký Hợp đồng tín dụng số 128118/HĐTD-TDH/CN với Ngân hàng TMCP Đông N với nội dung: số tiền vay 9.650.000.000 đồng; mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản; Thời hạn vay là 180 tháng từ ngày 10/10/2018 đến ngày 10/10/2033; lãi suất cho vay từ tháng 01 đến tháng thứ 12 là 8,9%/năm, từ tháng thứ 13 thay đổi vào ngày đầu mỗi quý, bằng lãi suất VND kỳ hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm lãi cuối kỳ + biên độ 3,9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; bên vay trả gốc, lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 128118/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ/CN được công chứng số 027778 ngày 08/10/2018 Tại Phòng công chứng Châu Á, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 04, địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00217 do sở tài Nguyên và môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/02/2016 cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP Đông N đã giải ngân đủ số tiền cho bên vay. Từ ngày vay vốn đến nay, ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P chỉ mới trả cho ngân hàng được 269.342.713 đồng tiền nợ gốc và 322.342.862 đồng tiền nợ lãi. Kể từ ngày 20/3/2019, bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở.

Nay Ngân hàng TMCP Đông N khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P trả số nợ tạm tính đến ngày 05/4/2023 là 15.042.344.684 đồng, gồm nợ gốc là 9.380.657.287 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.956.160.177 đồng, nợ lãi quá hạn là 907.449.553 đồng, nợ lãi chậm trả là 798.077.668 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P trả hết nợ. Nếu ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ vay và lãi thì ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P phải tiếp tục trả nợ cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Về yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H thì bên ngân hàng không có ý kiến, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản để thu đủ tiền nợ vay và lãi. Nếu còn dư thì xử lý số tiền đó theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H trình bày:

Trước đây tôi là người làm công, lái máy múc cho vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P. Vào ngày 14/9/2019, do cần vốn làm ăn nên ông S, bà P vay của tôi số tiền 200.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 15/5/2019, lãi tự thỏa thuận. Ông S, bà P đã viết và ký tên vào Giấy vay tiền, không công chứng chứng thực. Trong quá trình vay, ông S, bà P chưa trả cho tôi số tiền gốc, tiền lãi nào.

Đến ngày 10/11/2019 do không trả được tiền nợ đã vay nên ông S đã ký tên đồng ý giao cho tôi toàn quyền thu tiền cho thuê phòng trọ căn nhà tại địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh để trừ dần tiền nợ đã vay và lãi. Do ông S, bà P cho thuê phòng trọ thu tiền trước cả năm nên đến tháng 01/2022 tôi mới bắt đầu được nhận tiền cho thuê phòng trọ. Trong quá trình quản lý và thu tiền trọ, do nhà trọ xây lâu bị xuống cấp, ngập nước, người thuê trọ đòi bỏ đi nhưng không liên hệ được ông S, bà P nên tôi phải ứng tiền ra sửa chữa, thay đồng hồ điện, thay dây điện, làm lại hệ thống thoát nước và hoàn tất phòng trọ mà ông S, bà P đã xây dở dang với tổng chi phí 50.000.000 đồng. Khi xây dựng sửa chữa phòng trọ, tôi giữ lại một số hóa đơn mua vật liệu xây dựng nhưng không đầy đủ.

Vợ chồng tôi ở xa nên chúng tôi nhờ cô Phạm Thị Huyền T là người thuê phòng trọ hàng tháng thu tiền phòng trọ giúp rồi nộp tiền cho chúng tôi. Do phòng trọ xuống cấp nên chỉ cho thuê giá 500.000 đồng/phòng và có tháng cho thuê được 4 phòng, có tháng 5 phòng. Từ tháng 01/2022 đến tháng 6/2022 chỉ cho thuê 4 phòng, tháng 7, tháng 8/2022 cho thuê 5 phòng, tháng 9,10,11,12/2022 chỉ cho thuê được 4 phòng. Tổng số tiền cho thuê phòng trọ đã thu từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022 là 25.000.000 đồng.

Khi làm giấy vay tiền, chúng tôi có thỏa thuận đóng lãi hàng tháng. Hai bên thỏa thuận miệng lãi 1%/tháng nhưng từ khi vay, ông S, bà P không trả cho tôi khoản tiền nào. Khi thu được tiền cho thuê phòng, tôi cần trừ vào một phần tiền lãi của khoản vay, và tôi sẽ tiếp tục thu tiền lãi từ tiền cho thuê phòng trọ đến khi cơ quan có thẩm quyền thu nhà để xử lý tài sản bảo đảm nên tôi không có yêu cầu gì thêm về tiền lãi.

Nay tôi có yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P thanh toán cho tôi số tiền nợ vay 200.000.000 đồng và 50.000.000 đồng là số tiền tôi ứng ra để sửa chữa các phòng trọ tại địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh. Nếu ông S, bà P không thực hiện việc thanh toán, khi nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông N yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ vay của ngân hàng, nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm còn thừa thì sẽ ưu tiên thanh toán cho khoản nợ của tôi. Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán khoản nợ của tôi thì buộc ông S, bà P tiếp tục thanh toán đến khi thanh toán hết nợ.

Số tiền cho vay và tiền sửa chữa phòng trọ là tài sản chung của tôi và vợ là bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn Thanh Sơn, buôn Choah, huyện Kroong Nô, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Hoàng Thị Thu H thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Mạnh H và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị Huyền T có bản tự khai trình bày: Nhà đất tại địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.HCM theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CS 00217 do do Sở Tài nguyên và môi trường TP.HCM cấp ngày 03/02/2016 cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P được ngăn thành phòng trọ để cho thuê.

Bà cùng chồng là Đinh Xuân D đã thuê trọ ở đây vào năm 2017 từ ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P với giá 1.300.000/tháng. Lúc vào thuê phòng, vợ chồng bà Trang đã đặt cọc cho ông S, bà P số tiền 3 tháng là 3.900.000 đồng. Mỗi cuối năm trước, bà phải ứng trước toàn bộ tiền thuê phòng cho bà P để ở cho cả năm sau. Bà P đã thu tiền trọ cho cả năm 2021.

Đến đầu năm 2021, ông Hùng, bà Hiền thay ông S, bà P quản lý, thu tiền cho thuê phòng trọ. Tuy nhiên số tiền thuê phòng năm 2021 bà P, ông S đã thu hết nên bà Hiền, ông Hùng chỉ thu tiền cho thuê phòng trọ từ tháng 01/2022. Do phòng trọ xuống cấp nghiêm trọng, bà cùng những người thuê phòng khác muốn trả phòng nên ông Hùng, bà Hiền cho ở xem như giữ nhà và hạ giá thuê phòng xuống còn 500.000 đồng/phòng/tháng từ khi ông Hùng, bà Hiền thu tiền. Đồng thời ông Hùng, bà Hiền cũng bỏ tiền ra sửa chữa lại phòng trọ, thay ống dẫn nước chống ngập nhưng không biết ông Hùng, bà Hiền bỏ ra bao nhiêu tiền để sửa chữa phòng.

Do ông Hùng, bà Hiền ở xa nên bà Trang là người hàng tháng thu tiền phòng trọ giúp ông Hùng, bà Hiền. Bà Trang có ghi chép lại rồi nộp tiền cho bà Hiền. Do phòng trọ xuống cấp nên chỉ cho thuê giá 500.000 đồng/phòng và có tháng cho thuê được 4 phòng, có tháng 5 phòng. Từ tháng 01/2022 đến tháng 6/2022 chỉ cho thuê 4 phòng, tháng 7, tháng 8/2022 cho thuê 5 phòng, tháng 10,11,12/2022 chỉ cho thuê được 4 phòng. Tổng số tiền cho thuê phòng trọ bà Trang đã thu giúp bà Hiền từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022 là 25.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện nay, còn những người sau đang thuê phòng trọ của ông Hùng, bà Hiền quản lý bà Phạm Thị Huyền T cùng chồng Đinh Xuân D; Hà Văn Tụ và vợ là Trương Thị T; Anh Lê Ngọc L; Anh Trần Văn H; Anh Trần Văn D.

Nay Ngân hàng TMCP Đông N khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ thì bà Trang đồng ý bàn giao nhà khi có yêu cầu để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

Trong bản tự khai ngày 15/7/2022, bà Trang có yêu cầu ông S, bà P trả lại số tiền đã đặt cọc 3.900.000 đồng. Tuy nhiên bà Trang không làm đơn yêu cầu độc lập nộp cho Tòa án để xem xét.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông (bà) Đinh Xuân D, Hà Văn T, Trương Thị T, Lê Ngọc L, Trần Văn H, Trần Văn D có bản tự khai xác nhận hiện đang thuê trọ tại địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.HCM từ ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P. Đến cuối năm 2019, ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H thay ông S, bà P quản lý, thu tiền cho thuê phòng trọ. Tuy nhiên số tiền thuê phòng năm 2021 bà P, ông S đã thu hết nên bà Hiền, ông Hùng chỉ thu tiền cho thuê phòng trọ từ tháng 01/2022 với giá 500.000 đồng/tháng/ phòng. Do nhà trọ xuống cấp, ngập nước nên ông Hùng, bà Hiền cũng bỏ tiền ra sửa chữa lại phòng trọ, thay ống dẫn nước chống ngập nhưng không biết cụ thể ông Hùng, bà Hiền bỏ ra bao nhiêu tiền để sửa chữa phòng. Nay Ngân hàng TMCP Đông N khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản

nợ của ông S, bà P thì những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì và đồng ý trả phòng trọ khi có yêu cầu để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành triệu tập ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P hợp lệ nhưng ông S, bà P vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên vụ án không tiến hành hòa giải được và vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử. Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên Thẩm phán có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nên cần chú ý rút kinh nghiệm.

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

- Về giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Ngân hàng TMCP Đông N khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H yêu cầu bị đơn trả nợ vay theo Giấy vay tiền nên đây là quan hệ Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H yêu cầu bị đơn trả số tiền đã bỏ ra để sửa chữa, thay đồng hồ điện, thay dây điện, làm lại hệ thống thoát nước và hoàn tất phòng trọ nên đây là quan Tranh chấp đòi tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã tiến hành thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ đối với ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P nhưng ông S, bà P vẫn vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H, ông (bà) Phạm Thị Huyền T, Đinh Xuân D, Hà Văn T, Trương Thị T, Lê Ngọc L, Trần Văn H, Trần Văn D có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông N:

Xét Hợp đồng tín dụng số 128118/HĐTD-TDH/CN ngày 08/10/2018, Giấy nhận nợ ngày 10/10/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 128118/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ/CN, được công chứng số 027778 ngày 08/10/2018 thể hiện ông S, bà P có vay Ngân hàng TMCP Đông N số tiền 9.650.000.000 đồng; mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản; Thời hạn vay là 180 tháng từ ngày 10/10/2018 đến ngày 10/10/2033; lãi suất cho vay từ tháng 01 đến tháng thứ 12 là 8,9%/năm, từ tháng thứ 13 thay đổi vào ngày đầu mỗi quý, bằng lãi suất VND kỳ hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm lãi cuối kỳ + biên độ 3,9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; bên vay trả gốc, lãi vào ngày 25 hàng tháng; Tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 04, địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00217 do sở tài Nguyên và môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/02/2016 cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P. Hợp đồng trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; nội dung và hình thức của hợp đồng không trái pháp luật; có công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà P chỉ mới trả cho Ngân hàng TMCP Đông N số tiền 269.342.713 đồng nợ gốc và 322.342.862 đồng nợ lãi. Kể từ ngày 20/3/2019, ông S, bà P vi phạm nghĩa vụ trả nợ dù Ngân hàng TMCP Đông N đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở.

Các tình tiết trên, Tòa án đã thông báo đến cho ông S, bà P nhưng ông S, bà P không có ý kiến phản hồi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn của ông S, bà P đã vi phạm hợp đồng mà hai bên đã ký kết thỏa thuận theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Vì vậy, xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đông N buộc ông S, bà P trả số nợ tạm tính đến ngày 05/4/2023 là 15.042.344.684 đồng, gồm nợ gốc là 9.380.657.287 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.956.160.177 đồng, nợ lãi quá hạn là 907.449.553 đồng, nợ lãi chậm trả là 798.077.668 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P trả hết nợ. Nếu ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ vay và lãi thì ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P phải tiếp tục trả nợ cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tòa án tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, Thông báo phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P nhưng ông S, bà P vắng mặt không có lý do nên không thu được lời khai của đương sự. Ông S, bà P cố ý vắng mặt khi Tòa án triệu tập xem như ông S, bà P đã tự mình từ chối thực hiện các quyền lợi ích hợp pháp. Ông S, bà P phải gánh chịu mọi hậu quả pháp lý do việc vắng mặt của mình.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H, bà bà Hoàng Thị Thu H:

[4.1] Yêu cầu đòi nợ vay 200.000.000 đồng:

Xét Giấy vay tiền viết tay đề ngày 14/5/2019 thể hiện ông S, bà P có vay của ông Hùng, bà Hiền số tiền 200.000.000 đồng, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 15/5/2019, lãi tự thỏa thuận. Ông S, bà P đã viết và ký tên vào Giấy vay tiền, không công chứng chứng thực; Khi làm giấy vay tiền, hai bên có thỏa thuận đóng lãi hàng tháng nhưng không ghi rõ lãi bao nhiêu mà thỏa thuận miệng lãi 1%/tháng. Đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi suất theo khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự 2015. Từ khi vay, ông S, bà P chưa trả cho ông Hùng, bà Hiền số tiền gốc, tiền lãi nào. Đến ngày 10/11/2019 do không trả được tiền nợ đã vay nên ông S đã ký tên đồng ý giao cho ông Hùng toàn quyền thu tiền cho thuê phòng trọ căn nhà tại địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh để trừ dần tiền nợ đã vay và lãi. Từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022, ông Hùng, bà Hiền đã thu được số tiền cho thuê phòng là 25.000.000 đồng.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn của ông S, bà P đã vi phạm hợp đồng mà hai bên đã ký kết thỏa thuận theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy xét yêu cầu của ông Hùng, bà Hiền buộc ông S, bà P phải trả số tiền nợ vay là có cơ sở và phù hợp quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét thỏa thuận lãi suất 1%/tháng giữa hai bên là phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét ông Hùng, bà Hiền có lời trình bày khoản thu từ việc cho thuê phòng trọ của căn nhà tại địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022 là 25.000.000 đồng tuy không phù hợp mặt sau của giấy vay tiền về thời gian nhưng phù hợp với lời trình bày của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang thuê phòng trọ và những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Hùng bà Hiền về việc cần trừ số tiền lãi của khoản vay vào số tiền cho thuê phòng trọ 25.000.000 đồng, tiếp tục cần trừ tiền lãi của khoản vay vào số tiền thu từ cho thuê phòng trọ cho đến khi cơ quan có thẩm quyền thu nhà để xử lý tài sản bảo đảm và không có yêu cầu gì thêm về tiền lãi.

Các tình tiết trên, Tòa án đã thông báo đến cho ông S, bà P nhưng ông S, bà P không có ý kiến phản hồi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định các tình tiết trên là sự thật.

[4.2] Yêu cầu đòi 50.000.000 đồng tiền ứng ra sửa chữa, thay đồng hồ điện, thay dây điện, làm lại hệ thống thoát nước và hoàn tất phòng trọ đang dở:

Xét ông Hùng, bà Hiền có lời trình bày trong quá trình quản lý thu tiền trọ tại địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh, do nhà trọ xây lâu bị xuống cấp, ngập nước, người thuê trọ đòi bỏ đi nhưng không liên hệ được ông S, bà P nên ông Hùng, bà Hiền đã ứng ra số tiền 50.000.000 đồng để sửa chữa, thay đồng hồ điện, thay dây điện, làm lại hệ thống thoát nước và hoàn tất phòng trọ đang dở. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang thuê phòng trọ nhưng ông Hùng, bà Hiền chỉ cung cấp Hóa đơn bán lẻ về việc mua sắm trang thiết bị vật liệu để thực hiện việc sửa chữa trên với số tiền 48.995.000 đồng

nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của ông Hùng, bà Hiền, buộc ông S, bà P có trách nhiệm trả cho ông Hùng, bà Hiền số tiền 48.995.000 đồng là phù hợp quy định pháp luật.

Các tình tiết trên, Tòa án đã thông báo đến cho ông S, bà P nhưng ông S, bà P không có ý kiến phản hồi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định các tình tiết trên là sự thật.

Về yêu cầu đòi lại số tiền đặt cọc thuê phòng trọ 3.900.000 đồng của bà Phạm Thị Huyền T: Trong bản tự khai ngày 15/7/2022, bà Trang có yêu cầu ông S, bà P trả lại số tiền đã đặt cọc 3.900.000 đồng. Tuy nhiên bà Trang không làm đơn yêu cầu độc lập nộp cho Tòa án nên chưa đủ cơ sở để xem xét. Bà Trang có quyền khởi kiện một vụ án dân sự riêng để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình.

[4.3] Về hiện trạng tài sản thế chấp: Đối với những người đang quản lý, sử dụng, thuê tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Xác minh của Công an xã Tân Hiệp và lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 04, địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh được ngăn ra thành từng phòng để cho thuê trọ. Đến ngày 10/11/2019 ông S đã ký tên đồng ý giao cho ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H quản lý thu tiền cho thuê phòng trọ. Vào tháng 8/2022, có 09 người thuê trọ cư trú trên tài sản thế chấp. Tuy nhiên từ tháng 9 cho đến thời điểm tháng 12/2022 chỉ còn 07 người sau đang cư trú trên tài sản thế chấp: ông (bà) Đinh Xuân D, Phạm Thị Huyền T, Hà Văn T, Trương Thị T, Lê Ngọc L, Trần Văn H, Trần Văn D.

Xét bị đơn vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 323, Điều 324 Bộ luật dân sự năm 2015 nên buộc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến tài sản thế chấp là ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H, ông (bà) Đinh Xuân D, Phạm Thị Huyền T, Hà Văn T, Trương Thị T, Lê Ngọc L, Trần Văn H, Trần Văn D và những người thuê phòng tại nhà đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 04, địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh giao trả lại tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông N khi có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thanh toán khoản nợ vay là phù hợp quy định tại Điều 23, Điều 24 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP Đông N đã tạm ứng số tiền trên nên ông S, bà P có trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP Đông N.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP Đông N 15.042.344.684 đồng là 123.042.345 đồng.

Ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H 248.995.000 đồng là 12.449.750 đồng.

Ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận 1.005.000 đồng là 300.000 đồng, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí còn thừa.

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

Bởi các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 299; Điều 320; Điều 323; Điều 463; Điều 466, Điều 468; Điều 470 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Luật Thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông N.

Buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P trả cho Ngân hàng TMCP Đông N số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 05/4/2023 là 15.042.344.684 đồng, gồm nợ gốc là 9.380.657.287 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.956.160.177 đồng, nợ lãi quá hạn là 907.449.553 đồng, nợ lãi chậm trả là 798.077.668 đồng. Buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông N các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 06/4/2023 theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P trả hết nợ. Việc trả nợ thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Ngay sau khi ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đông N thì Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 128118/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ/CN được công chứng số 027778 ngày 08/10/2018 và trả lại toàn bộ hồ sơ tài sản thế chấp bản chính cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P.

Nếu ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đông N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 04, địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc

Môn, Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00217 do sở tài Nguyên và môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/02/2016 cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P.

Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ vay và lãi thì ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P phải tiếp tục trả nợ cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm giao đất và tài sản gắn liền với đất để các cơ quan chức năng phát mãi tài sản đúng theo quy định của pháp luật.

2. Buộc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến tài sản thế chấp là ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H, ông (bà) Đinh Xuân D, Phạm Thị Huyền T, Hà Văn T, Trương Thị T, Lê Ngọc L, Trần Văn H, Trần Văn D, những người quản lý, người thuê phòng trọ của nhà đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 04, địa chỉ 22/6C ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh phải giao tài sản thế chấp cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H về việc buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả cho ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H số tiền nợ vay 200.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H về việc cản trừ số tiền lãi của khoản vay vào số tiền cho thuê phòng trọ 25.000.000 đồng, tiếp tục cản trừ tiền lãi của khoản vay vào số tiền thu từ cho thuê phòng trọ cho đến khi cơ quan có thẩm quyền thu nhà để xử lý tài sản bảo đảm và không có yêu cầu gì thêm về tiền lãi.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H về việc buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả cho ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H số tiền đã ứng ra sửa chữa, thay đồng hồ điện, thay dây điện, làm lại hệ thống thoát nước và hoàn tất phòng trọ là 48.995.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H về việc buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả cho ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H số tiền đã ứng ra sửa chữa, thay đồng hồ điện, thay dây điện, làm lại hệ thống thoát nước và hoàn tất phòng trọ là 1.005.000 đồng.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

4. Chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng TMCP Đông N đã tạm ứng số tiền trên nên ông S, bà P có trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP Đông N.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 135.492.095 đồng.

- Ông Phạm Mạnh H, bà Hoàng Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0040008 ngày 03/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho ông Hùng, bà Hiền 5.950.000 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đông N số tiền tạm ứng án phí 58,942,735 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0077596 ngày 25/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. 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.

7. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Trường hợp vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND H. Hóc Môn;
- Chi cục THADS H. Hóc Môn;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Lý Thành Danh