

**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 2108/2023/DS-ST

Ngày: 27/6/2023

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 Đỗ Thị Thu Thảo

- Các Hội thẩm nhân dân: 1- Bà Nguyễn Thị Hương;

2- Ông Huỳnh Tiến Dũng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Linh – Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Thủ Đức.

***Đại diện Viện Kiểm sát Nhân Dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên
tòa:*** ông Trần Đức Sơn - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 646/2022/TLST-DS ngày 03/10/2022 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2175/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 2859/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam (viết tắt Ngân hàng Đại chúng Việt Nam Việt Nam).

Địa chỉ: số 22 Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Anh Hào, sinh năm 1980 hoặc ông Nguyễn Tuấn Minh, sinh năm 1990 – Đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/06/2022) (ông Hào vắng mặt, ông Minh có mặt)

2/Bị đơn: Ông Lê Quang M – sinh năm: 1988

Địa chỉ: Khu phố 6, Phường Hiệp Bình Phước, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam và trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Ông Lê Quang M đã cùng Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam (viết tắt là Ngân hàng Đại chúng Việt Nam Việt Nam) – Chi nhánh Gia Định xác lập quan hệ tín dụng bằng việc ký kết Hợp đồng cho vay số 16010/2018/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 12/11/2018, chi tiết như sau:

- Khế ước nhận nợ: số LD1832555697 ngày 21/11/2018;
- Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng;
- Số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng;
- Ngày giải ngân: 21/11/2018;
- Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất phát vay: 8,99%/năm

- Mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ số 8B, tầng 3 Zone 2 thuộc Tổ hợp căn hộ khách sạn The FLC Coastal Hill thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ, ông Lê Quang M đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết. Do đó, ngày 06/8/2020, Ngân hàng Đại chúng Việt Nam Việt Nam đã gửi cho ông Lê Quang M thông báo số 3910/PVB-QL&TCTTS về việc thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay. Tổng dư nợ khoản vay của ông Lê Quang M tạm tính đến ngày 09/3/2023 nợ tiền gốc: 991.230.000 đồng, tiền nợ lãi suất: 456.507.877 đồng, tổng cộng 1.447.737.877 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông Lê Quang M đã ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 16010/2018/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 12/11/2018 để thế chấp tài sản là: Tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của ông Lê Quang M phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 2038B/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 13/8/2018 giữa ông Lê Quang M với Công ty Cổ Phần Tập Đoàn FLC, gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng này liên quan đến việc bán nhà ở có thông tin như sau:

Căn hộ số: 8B, tầng 3 Zone 2 Tổ hợp căn hộ khách sạn The FLC Coastal Hill, thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Diện tích sử dụng: 40m²; Diện tích sàn xây dựng: 44,4m²; Mục đích sử dụng: Dừng để ở, kinh doanh du lịch.

Việc thế chấp tài sản nêu trên đã được đăng ký thế chấp tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/11/2018, số đăng ký 1306861515.

Ông Lê Quang M vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam đề nghị Tòa án:

- Buộc ông Lê Quang M thanh toán cho Ngân hàng Đại chúng Việt Nam Việt Nam số tiền: 1.447.737.877 đồng, bao gồm 991.230.000 đồng nợ gốc và 456.507.877 đồng nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 09/3/2023).

- Buộc ông Lê Quang M thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/3/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Lê Quang M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì Ngân hàng Đại chúng Việt Nam Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thi hành bản án, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền tài sản đối với căn hộ số: 8B, tầng 3 Zone 2 Tổ hợp căn hộ khách sạn The FLC Coastal Hill, thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu của ông Lê Quang M để thu hồi nợ cho Ngân hàng Đại chúng Việt Nam.

Ông Lê Quang M trình bày: năm 2018 ông có vay Ngân hàng Đại chúng Việt Nam để mua căn hộ FLC Quy Nhơn, với hình thức ký hợp đồng tay ba với ngân hàng và FLC nhưng cho đến nay FLC không thực hiện theo hợp đồng đã ký kết nên ông không có tiền để trả lãi cho Ngân hàng Đại chúng Việt Nam, vì vậy ông yêu cầu Ngân hàng Đại chúng Việt Nam giảm lãi suất cho ông và giải quyết cùng ông với FLC xử lý sao cho phù hợp.

Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ ngày mở phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa

Đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu ông Lê Quang M thanh toán nợ gốc số tiền là 991.230.000 đồng và tiền nợ lãi suất tính đến ngày 27/6/2023 là 519.041.202 đồng, tổng cộng 1.510.271.202 đồng. Ông Lê Quang M phải tiếp tục trả tiền lãi suất tính từ ngày 28/6/2023 cho đến khi thanh toán xong hết nợ. Trường hợp ông Mậu không thanh toán được nợ đề nghị giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng Đại chúng Việt Nam để thi hành án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn tố tụng. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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] Tranh chấp giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng và bị đơn ông Lê Quang M là tranh chấp hợp đồng vay tài sản; bị đơn ông Lê Quang M trú tại số 66/14/25 đường Hiệp Bình, khu phố 6, Phường Hiệp Bình Phước, thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quan hệ tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp hợp đồng vay tài sản thể hiện bằng Hợp đồng cho vay số 16010/2018/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 12/11/2018 và khế ước nhận nợ số LD1832555697 ngày 21/11/2018 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng và ông Lê Quang M với nội dung Ngân hàng Đại chúng Việt Nam cho vay số tiền 1.000.000.000 đồng với mục đích thanh toán mua bất động sản tại căn hộ số: 8B, tầng 3 Zone 2 Tô hợp căn hộ khách sạn The FLC Coastal Hill, thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Xét hợp đồng nêu trên về nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật căn cứ theo các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015, nên có hiệu lực thi hành.

[3] Hội đồng xét xử, xét việc nguyên đơn yêu cầu thu hồi nợ gốc số tiền là 991.230.000 đồng; Căn cứ Hợp đồng cho vay Hợp đồng cho vay số 16010/2018/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 12/11/2018 và khế ước nhận nợ số LD1832555697 ngày 21/11/2018 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam và ông Lê Quang M có cơ sở xác định Ngân hàng Đại chúng Việt Nam đã giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng, cho ông Lê Quang M vay nhưng ông Mậu chưa thanh toán trả đủ nợ gốc cho ngân hàng, đến nay ông Lê Quang M còn nợ Ngân hàng Đại chúng Việt Nam số tiền gốc 991.230.000 đồng, do đó buộc ông Lê Quang M trả số nợ này cho Ngân hàng Đại chúng Việt Nam.

Về tiền lãi suất phát sinh trong quá trình vay nợ, ông Lê Quang M cũng chưa thanh toán, tính đến ngày 27/6/2023 số tiền lãi suất còn nợ là 519.041.202 đồng. Xét giữa Ngân hàng Đại chúng Việt Nam và ông Lê Quang M tự nguyện ký kết Hợp đồng và khế ước nhận nợ, thống nhất các thỏa thuận về các điều khoản trong hợp đồng và các thỏa thuận này không trái quy định pháp luật, do đó ông Lê Quang M phải chịu lãi suất theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 16010/2018/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 12/11/2018 và khế ước nhận nợ số LD1832555697 ngày 21/11/2018, do đó buộc ông Lê Quang M phải trả tiền lãi suất tính đến ngày 27/6/2023 là 519.041.202 đồng.

Ông Lê Quang M phải tiếp tục trả tiền lãi suất từ ngày 27/6/2023 cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

Như vậy yêu cầu của Ngân hàng Đại chúng Việt Nam đề nghị ông Lê Quang M thanh toán số tiền vốn gốc 991.230.000 đồng, tiền lãi suất 519.041.202 đồng, tổng cộng là 1.510.271.202 đồng, có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, trong trường hợp ông Lê Quang M không trả được tiền nợ Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng về xử lý tài sản thế chấp, nội dung hợp đồng ghi nhận Ngân hàng Đại chúng Việt Nam được xử lý đối với tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các điều khoản đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 16010/2018/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 12/11/2018, thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp (ông Lê Quang M) phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 2038B/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 13/8/2018 giữa ông Lê Quang M và Công ty Cổ phần tập đoàn FLC, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng này liên quan đến việc bán nhà ở có thông tin như sau: căn hộ số: 8B, tầng 3 Zone 2 Tổ hợp căn hộ khách sạn The FLC Coastal Hill, thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/11/2018, số đăng ký 1306861515.

Ông Lê Quang M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Đại chúng Việt Nam về việc phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Xét bị đơn ông Lê Quang M yêu cầu ngân hàng giảm tiền lãi suất nhưng không được Ngân hàng Đại chúng Việt Nam đồng ý do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông.

Ông Lê Quang M không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở giải quyết vụ án. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) Lê Quang M phải nộp để hoàn trả lại cho Ngân hàng

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn ông Lê Quang M phải chịu trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, án phí 57.308.166 đồng.

+ Yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 422, Điều 424, Điều 463, Điều 466, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án năm 2015;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng: Buộc bị đơn ông Lê Quang M có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam số tiền nợ gốc 991.230.000 đồng và tiền lãi suất 519.041.202 đồng, tổng cộng là 1.510.271.202 đồng (một tỷ năm trăm mười triệu hai trăm bảy mươi một nghìn hai trăm lẻ hai đồng)

Kể từ ngày 28/7/2023, nếu ông Lê Quang M chưa trả tiền, thì ông Lê Quang M phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả với mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 16010/2018/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 12/11/2018 và khế ước nhận nợ số LD1832555697 ngày 21/11/2018 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngay khi ông Lê Quang M thanh toán xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam có trách nhiệm giải chấp tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 16010/2018/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 12/11/2018. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/11/2018, số đăng ký 1306861515.

Trường hợp ông Lê Quang M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, cụ thể tài sản thế chấp là các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp (ông Lê Quang M) phát sinh từ Hợp đồng

mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 2038B/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 13/8/2018 ký giữa ông Lê Quang M và Công ty Cổ phần tập đoàn FLC, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng này liên quan đến việc bán nhà ở có thông tin như sau: căn hộ số: 8B, tầng 3 Zone 2 Tổ hợp căn hộ khách sạn The FLC Coastal Hill, thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3. Buộc Lê Quang M phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Quang M phải chịu 57.308.166 đồng (năm mươi bảy triệu ba trăm lẻ tám nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.868.317 đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm mười bảy đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0028554 ngày 27/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp 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 bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại các Điều 6; Điều 7; Điều 7a; Điều 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Đương sự của vụ án;
- VKSND TP.TĐ;
- Chi cục Thi hành án DS TP.TĐ;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đỗ Thị Thu Thảo