

Bản án số: 378 /2024/DS-ST

Ngày: 20/06/2024

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 TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Đình Tiến

Bà Đỗ Thị Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Bà Phạm Thị Út Hậu
- KSV

Ngày 20 tháng 06 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 34/2024/TLST-DS ngày 23/01/2024 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 307/2024/QĐXXST-DS ngày 21/05/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Trụ sở: 22 Ngô Quyền, Phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Lầu 2, số B L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tuấn M hoặc ông Trương Văn T (là đại diện theo ủy quyền)

Bị đơn: Bà Lê Thị Kim V, sinh năm 1959

Địa chỉ: 5 B (số mới 3 B), Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần T1

Trụ sở: Tầng B tòa nhà B, số B Cầu G, phường D, quận C, thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn H1 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 31/GUQ-TGD ngày 13/3/2024) (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Đ do ông Nguyễn Tuấn M là đại diện hợp pháp trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ và bà Lê Thị Kim V xác lập quan hệ tín dụng bằng việc ký kết Hợp đồng cho vay số 10011/2018/HĐTD/PVB- CN.GĐ-TTB ngày 13/12/2018, chi tiết như sau:

Khế ước nhận nợ: số LD1835568450 ngày 21/12/2018

Số tiền cho vay: 1.083.000.000 đồng

Số tiền giải ngân : 1.083.000.000 đồng

Ngày giải ngân: 21/12/2018

Thời hạn vay : 120 tháng

Mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ số 02, tầng 02, Z thuộc Tổ hợp căn hộ khách sạn T2 thuộc dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, Tp ., tỉnh Bình Định Lãi suất phát vay :8,99%/năm

Để bảo đảm cho khoản vay, bà Lê Thị Kim V đã ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 10011/2018/HĐBĐ/PVB-CNGĐ-TTB ngày 13/12/2018 để thế chấp tài sản là: Tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của bà Lê Thị Kim V phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 40202/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL 25/6/2018 giữa bà Lê Thị Kim V với Công ty Cổ Phần T1, 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: số 02, tầng 02, Z Tổ hợp căn hộ khách sạn T2, thuộc dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, Tp Q, tỉnh Bình Định

Diện tích sử dụng: 40m²;

Diện tích sàn xây dựng: 44,4m²;

Mục đích sử dụng: Dùng 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 Tp . Hồ Chí Minh ngày 19/12/2018, số đăng ký 1311198475.

Tuy nhiên do bà V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Buộc bà Lê Thị Kim V thanh toán cho P một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền: 1.100.207.261 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 643.971.006 đồng và nợ lãi tạm tính đến hết ngày 20/06/2024 là 456.236.255 đồng

2. Buộc bà Lê Thị Kim V thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay, K ước nhận nợ kể từ ngày 21/06/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Lê Thị Kim V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đ 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 phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 40202/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 25/6/2018 giữa bà Lê Thị Kim V với Công ty Cổ Phần T1 (đối với căn hộ số: 02, tầng

02, Z Tổ hợp căn hộ khách sạn T2, thuộc dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, Tp Q, tỉnh Bình Định) để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ

Bị đơn – bà Lê Thị Kim V trình bày: Bà xác nhận có ký các hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Tính đến ngày 20/06/2024 bà còn nợ ngân hàng số tiền: 1.100.207.261 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 643.971.006 đồng và nợ lãi tạm tính đến hết ngày 20/06/2024 là 456.236.255 đồng. Do bà đang gặp khó khăn nên bà đề nghị trả 20 triệu/ tháng cho đến khi hết nợ, trường hợp bà không trả được nợ bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ số 02 tầng 2, Z, Tổ hợp căn hộ khách sạn T2 thuộc dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, Thành phố Q, tỉnh Bình Định để ngân hàng thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần T1 có ông Trần Văn H1 là đại diện hợp pháp trình bày tại bản tự khai ngày 20/3/2024 như sau: Bà Lê Thị Kim V và Công ty Cổ phần T1 có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 40202 tại Dự án Khu đô thị S.

Sau khi ký hợp đồng bà Lê Thị Kim V đã thanh toán 95% tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đối với khoản 5% còn lại Công ty Cổ phần T1 sẽ yêu cầu người mua tiếp theo thực hiện nghĩa vụ này.

Nay ông Trần Văn H1 – đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần T1 xin được vắng mặt và giữ ý kiến như đã trình bày trên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục, Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Về phần nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Kim V có địa chỉ cư trú tại 5 B (số mới 3 B), Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trả các khoản tiền còn thiếu theo Hợp đồng cho vay số 10011/2018/HĐTD/PVB- CN.GĐ-TTB ngày 13/12/2018 đã ký giữa hai bên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T1 có ông Trần Văn H1 là đại diện hợp pháp có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn yêu cầu bà Lê Thị Kim V trả nợ gốc 643.971.006 đồng và nợ lãi tạm tính đến hết ngày 20/6/2024 là 456.236.255 đồng, tổng cộng: 1.100.207.261 đồng, thời hạn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời trả lãi phát sinh từ ngày 21/06/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nhận thấy thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 10011/2018/HĐTD/PVB- CN.GĐ-TTB ngày 13/12/2018 đúng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP

ngày 11/01/2019, đồng thời bị đơn cũng xác nhận nợ gốc và lãi trên. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật có cơ sở chấp nhận.

Trường hợp bị đơn không trả nợ trong thời hạn trên, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản quyền tài sản thuộc sở hữu của bà Lê Thị Kim V phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 40202/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 25/6/2018 giữa bà Lê Thị Kim V với Công ty Cổ Phần T1. Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 10011/2018/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/12/2018 đã ký giữa bà Lê Thị Kim V và Ngân hàng TMCP Đ, bà Lê Thị Kim V cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp nếu bà không trả được nợ, Công ty Cổ phần T1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với khoản 5% giá trị tiền mua căn hộ còn lại Công ty Cổ phần T1 yêu cầu người mua sau sẽ hoàn trả khoản này, công ty không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này, do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi quyền tài sản thuộc sở hữu của bà Lê Thị Kim V đối với Căn hộ số 02, tầng 02 Zone 4 Tổ hợp căn hộ khách sạn T2, thuộc dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, Thành phố Q, tỉnh Bình Định

Hoàn lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn

Miễn án phí cho bị đơn vì bị đơn đã 65 tuổi và có đơn xin miễn án phí

Bà Lê Thị Kim V hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 5.000.000 đ (Năm triệu đồng) là phí thẩm định mà ngân hàng đã tạm ứng theo thông báo nộp chi phí thẩm định số 507 ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

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 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Đ

Bà Lê Thị Kim V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tính đến ngày 20/06/2024 gồm: Nợ gốc: 643.971.006 đồng; Nợ lãi tạm tính đến hết ngày 20/06/2024 là 456.236.255 đồng, tổng cộng: 1.100.207.261 đồng (Một tỷ một trăm triệu hai trăm lẻ bảy ngàn hai trăm sáu mươi một đồng).

Thời hạn trả: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Lê Thị Kim V tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 10011/2018/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày

13/12/2018 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ và bà Lê Thị Kim V kể từ ngày 21/06/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Sau khi bà Lê Thị Kim V thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng TMCP Đ, Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Kim V bản chính giấy tờ sau :

- Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 40202/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 25/6/2018 giữa bà Lê Thị Kim V với Công ty Cổ Phần T1.

Trường hợp bà Lê Thị Kim V không trả nợ trong thời hạn nêu trên, Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 10011/2018/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/12/2018 đã ký giữa bà Lê Thị Kim V và Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp khi phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng trên, nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp còn thừa thì phải trả lại số tiền còn thừa cho bà Lê Thị Kim V.

2, Bà Lê Thị Kim V hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 5.000.000 đ (Năm triệu đồng) là tiền phí thẩm định mà ngân hàng đã tạm ứng theo thông báo nộp chi phí thẩm định số 507 ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

3, Về án phí: Bà Lê Thị Kim Vui V được miễn án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.953.330 đ (Hai mươi bốn triệu chín trăm năm mươi ba ngàn ba trăm ba mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024268 ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình .

Trường hợp bản án,quyết định được thi hành theo qui 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 theo qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án .

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;
- THADS Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Nơi nhận: THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;
- THADS Q. TB;
- UBND P6, Q . Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa