

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **93/2023/DS-ST**
Ngày: 22-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Phước Thành.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Kim Lý;

Bà Nguyễn Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2023/QĐST-DS ngày 10/7/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại C

Địa chỉ: Số 198, đường T, phường L, quận H, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Lê Trường P, chức vụ: Phó trưởng Phòng Khách hàng – Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đ (có mặt).

Ông Nguyễn Thành Đạt – Phó trưởng Phòng Khách hàng - Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đ (vắng mặt).

Là: Người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 02/8/2022).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Xã Văn H, huyện T, tỉnh Q.

Địa chỉ tạm trú: Khu phố 7, phường Chánh P, thị xã B, tỉnh B.

Địa chỉ liên hệ: Căn nhà ô số 06 – Lô H2, khu dân cư N, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh B.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Căn nhà ô số 06 – Lô H2, khu dân cư N, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh B.

3.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp:

Bà Dương Thị Tuyết M - Phó Giám đốc, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 18/3/2023) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Bà Đoàn Thị Cẩm Q - Nhân viên Công ty, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 21/8/2023) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại C - Chi nhánh Đông Bình Dương (sau đây gọi tắt là VCB – Chi nhánh Đông Bình Dương) đã cấp tín dụng cho bị đơn ông Nguyễn Văn T dưới hình thức cho vay theo Hợp đồng tín dụng (HĐTD), cụ thể hai bên đã tự nguyện ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 239D20/CN/BDS963 ngày 30/06/2020, chi tiết như sau: Trị giá hợp đồng tín dụng: 810.000.000 đồng. Thời hạn vay: 240 tháng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua nhà dự án. Thời hạn trả nợ gốc là 240 tháng. Nợ gốc Thanh toán trong 240 kỳ, 01 tháng/01 kỳ. Từ kỳ 01 đến kỳ 239 trả 3.375.000 đồng/kỳ; kỳ 240 trả 3.375.000 đồng.

* Về Biện pháp bảo đảm: Ông Nguyễn Văn T đã đồng ý thế chấp tài sản là 01 (một) quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán đứng tên ông Nguyễn Văn T theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư BDS N số 28/2020/HĐMB-MP vào ngày 28/3/2020.

- Hợp đồng hợp tác ba bên số 238/HĐHTBB/2020 ngày 30/6/2020, đã đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 30/6/2020.

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 238TC20/CN.

Theo đó, tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 28/2020/HĐMB-MP ngày 28/03/2020, chi tiết như sau:

- + Vị trí thửa đất: Ô số 6, lô H2
- + Tổng diện tích đất: 64m²
- + Diện tích sàn xây dựng: 107m² (diện tích thực tế là 101,6m²)
- + Loại đất: ODT
- + Quy mô: Nhà trệt-lửng.

Nhà đất tọa lạc khu phố 3, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, thuộc dự án Khu nhà ở công nhân thu nhập thấp mở rộng.

* Việc vi phạm nghĩa vụ:

Tính đến hết ngày 02/08/2022, tổng dư nợ của ông Nguyễn Văn T tạm tính là 820.307.329 đồng, trong đó: Tổng dư nợ gốc là: 702.000.000 đồng và tổng nợ lãi là: 118.307.329 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng số 239D20/CN/BDS963 ngày 30/06/2020 và thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 238TC20/CN ngày 30/06/2020. Tuy nhiên, tính đến nay, ông Nguyễn Văn T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng VCB, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng VCB.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến hết ngày 02/08/2022 là: 820.307.329 đồng (trong đó: Tổng dư nợ gốc là: 702.000.000 đồng; tổng nợ lãi là: 118.307.329 đồng).

Tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục trả lãi và phí phát sinh sau ngày 02/8/2022 cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Văn T trả hết nợ gốc cho VCB theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 239D20/CN/BDS963 ngày 30/06/2020.

Tuyên trong trường hợp ông Nguyễn Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB Chi nhánh Đông Bình Dương có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 238TC20/CN ngày 30/06/2020 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tuyên trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VCB thì VCB thông qua VCB Chi nhánh Đông Bình Dương có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn T để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về tài sản bảo đảm hiện nay:

Giá trị tài sản bảo đảm: Theo Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 30/6/2020 thì Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà số 28/2020/HĐMB-MP ngày 28/3/2020 có giá trị chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng.

Hiện nay, căn hộ 06, Lô H2 đã hoàn thiện toàn bộ, kết cấu nhà trệt-lững với diện tích đất là 64m², diện tích sàn xây dựng thực tế là 101,6m². Hiện tại tài sản đã ra sổ và đứng tên Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N, theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 356018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT07839.

Về địa chỉ của ông T và thẩm quyền giải quyết xét xử: Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng ông T tạm trú tại Khu phố 7, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (có sổ tạm trú). Quá trình thực hiện hợp đồng, khi bị đơn đã được bàn giao căn hộ thì có cư trú tại Căn hộ 06-Lô H2, khu dân cư N, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Việc ông T cắt liên lạc, né tránh làm việc với nguyên đơn là cố tình giấu địa chỉ, gây khó khăn cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn xác định địa chỉ cư trú cuối cùng của ông T là Căn hộ 06-Lô H2, khu dân cư N, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn đề nghị TAND thị xã Bến Cát giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền.

Về tài liệu chứng cứ: Phía nguyên đơn tất cả đã nộp cho Tòa án và việc công khai là phù hợp, đúng với các tài liệu mà nguyên đơn đã giao nộp.

Về phía bản tự khai của ông Nguyễn Văn T thì Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét theo quy định, do phía Ngân hàng nhiều lần liên lạc với ông T nhưng ông T không lên làm việc trực tiếp, chỉ gọi điện hoặc thông qua tài khoản Zalo và không đến trực tiếp để giải quyết với Ngân hàng.

Về tài liệu do Công ty TNHH MTV XD và ĐT BĐS N cung cấp tại hồ sơ thì Ngân hàng thống nhất và không có ý kiến, đồng ý với các tài liệu này.

Về kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản thì nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến, không yêu cầu xem xét, thẩm định, định giá lại tài sản.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, nguyên đơn từ chối hòa giải, đối chất và đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

*** Tại phiên tòa, ông Lê Trường Phúc trình bày:**

Giữ nguyên các ý kiến và yêu cầu khởi kiện đã nêu.

Ngân hàng tự nguyện thanh toán số tiền 67.500.000 đồng (tương đương 5% còn lại) cho phía Chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV XD và ĐT BĐS N theo thỏa thuận tại các văn bản sau: Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 28/2020/HĐMB-MP ngày 28/3/2020, Hợp đồng hợp tác ba bên số 238/HĐHTBB/2020 ngày 30/6/2020 và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 239D20/CN/BĐS963 ngày 30/6/2020.

Sau khi Ngân hàng thanh toán xong số tiền 67.500.000 đồng cho phía Chủ đầu tư, thì bị đơn ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi với lãi suất theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn ngày 30/6/2020 đã ký giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn T.

2. Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày tại Bản tự khai đề ngày 22/02/2023 (được gửi qua đường bưu điện) như sau:

Những gì nguyên đơn cung cấp là đúng. Sau khi được Chủ đầu tư dự án nhà ở cùng bên nguyên đơn hỗ trợ vốn cho vay trả góp để mua căn nhà trong vụ án, ông đã thanh toán cho Ngân hàng được một thời gian. Sau đó, vì lý do dịch bệnh kéo dài, ông phải thay đổi công việc, gặp nhiều khó khăn. Việc ông không thanh toán đủ cho Ngân hàng là ông đã sai.

Ông có nguyện vọng đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông được tiếp tục thực hiện hợp đồng và có thêm thời gian thanh toán cho Ngân hàng. Ông đề nghị được thanh toán mỗi tháng là 10.000.000 đồng. Ông xác định địa chỉ liên hệ của ông là căn nhà H6, KDC N, khu phố 3, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Ông đã nhận được thông báo của Tòa án.

Quá trình tố tụng, Tòa án cũng tiến hành đăng báo trên Báo T Niên vào các ngày: 03/4/2023, 04/4/2023 và 05/4/2023, để thông báo cho bị đơn ông Nguyễn Văn T được biết về nội dung vụ án và các yêu cầu khởi kiện cụ thể của phía nguyên đơn. Đồng thời, Tòa án cũng hướng dẫn cho ông Nguyễn Văn T làm thủ tục xét xử vắng mặt nếu có yêu cầu. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T đã vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại các phiên tòa mà không có lý do chính đáng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Ngọc H: Vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng mà không có lý chính đáng. Bà Hà cũng không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án. Hiện bà Hà đang quản lý, sử dụng căn nhà số 06-Lô H2, khu dân cư N, tọa lạc khu phố 3, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3.2. Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

*** Quá trình tố tụng, bà Dương Thị Tuyết M trình bày:**

Vì lý do không liên lạc được với ông Nguyễn Văn T để ký hồ sơ làm thủ tục cấp sổ, cho nên hiện tại ô số 6-lô H2 vẫn còn mang tên Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N. Công ty sẽ hỗ trợ cho Ngân hàng cũng như khách hàng Nguyễn Văn T về thủ tục sang tên cấp sổ.

Hiện tại, ông Nguyễn Văn T vẫn còn nợ phía Công ty 5% giá trị Hợp đồng. Rất mong được sự hợp tác giữa Ngân hàng và khách hàng để sự việc nêu trên sớm được giải quyết.

*** Tại phiên tòa, bà Đoàn Thị Cẩm Q trình bày:**

Thông nhất như ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện bị đơn ông Nguyễn Văn T còn nợ phía Công ty 5% còn lại của Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Hiện bị đơn ông Nguyễn Văn T đã nhận nhà vào ngày 13/8/2020 (theo Biên bản bàn giao nhà ngày 13/8/2020), và giao lại cho bà Lê Thị Ngọc Hà quản lý, sử dụng cho đến nay. Công ty không có yêu cầu độc lập hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Việc Ngân hàng tại phiên tòa tự nguyện thay mặt ông Nguyễn Văn T giao đủ số tiền 5% còn lại theo hợp đồng hợp tác ba bên thì phía Công ty đồng ý nhận. Công ty sẽ tích cực tiến hành thủ tục cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở cho phía ông Nguyễn Văn T. Đồng thời, Công ty cũng hỗ trợ cho phía Ngân hàng trong quá trình xử lý nợ đối với căn nhà của ông Nguyễn Văn T.

*** Kiểm sát viên đại diện VKSND thị xã Bến Cát phát biểu ý kiến:**

+ Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đã được Tòa án tiến hành đúng quy định pháp luật. Việc HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Hà là đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận đã giao kết với phía nguyên đơn, nên đề nghị HĐXX chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự có tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Bị đơn ông Nguyễn Văn T có địa chỉ cư trú tại khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh B, nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc vắng mặt của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc H tại phiên tòa:

Xét bị đơn ông Nguyễn Văn T đã có ý kiến trình bày tại Bản tự khai đề ngày 22/02/2023, nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc H vắng mặt không có lý do chính đáng và không có ý kiến gì trình bày. Do vậy, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và lãi chưa thanh toán tính đến hết ngày 02/08/2022 là: 820.307.329 đồng (trong đó: Nợ gốc là: 702.000.000 đồng; nợ lãi là: 118.307.329 đồng). Đồng thời, yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán tiền gốc và lãi tính từ ngày 03/8/2022 cho đến khi bị đơn

thanh toán xong. Nguyên đơn tự nguyện thanh toán 5% còn lại cho phía chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N là 67.500.000 đồng. Phía ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính từ ngày Ngân hàng đã thanh toán đủ số tiền 67.500.000 đồng này cho phía Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T thừa nhận có ký các hợp đồng liên quan với Ngân hàng. Tuy nhiên, vì lý do dịch bệnh, công việc làm ăn khó khăn nên ông không thanh toán nợ cho phía Ngân hàng kịp thời. Bị đơn có nguyện vọng tiếp tục mua căn nhà nêu trên và mong phía nguyên đơn tạo điều kiện cho ông được tiếp tục hợp đồng tín dụng đã ký.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn đã cung cấp các Hợp đồng sau: Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 28/2020/HĐMB-MP ngày 28/3/2020 (được ký giữa Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N với ông Nguyễn Văn T); Hợp đồng hợp tác ba bên số 238/HĐHTBB/2020 ngày 30/6/2020 (được ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư BĐS N và ông Nguyễn Văn T); Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 239D20/CN/BDS963 ngày 30/6/2020 (được ký giữa Ngân hàng TMCP C và ông Nguyễn Văn T); Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 238TC20/CN ngày 30/6/2020 (được ký giữa Ngân hàng TMCP C và ông Nguyễn Văn T).

HĐXX thấy rằng: Các Hợp đồng trên được các bên tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, các điều khoản trong các văn bản trên có hiệu lực pháp luật và là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Việc bị đơn ông Nguyễn Văn T vi phạm nghĩa vụ, không thanh toán đủ tiền gốc và lãi cho phía Ngân hàng theo đúng thỏa thuận là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

Xét thấy, tính đến hết ngày 02/08/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn T còn nợ phía Ngân hàng số tiền là: 820.307.329 đồng (trong đó nợ gốc là: 702.000.000 đồng; nợ lãi là: 118.307.329 đồng). Đồng thời, tại phiên tòa thì phía Ngân hàng đã tự nguyện thanh toán đủ 5% còn lại (tương đương 67.500.000 đồng) cho Chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N (theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác ba bên số 238TC20/CN ngày 30/6/2020). Do vậy, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu thanh toán nợ gốc và nợ lãi (theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn đề ngày 30/6/2020) là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Đồng thời, phía nguyên đơn còn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn T (theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 238TC20/CN ngày 30/06/2020) để thu hồi nợ là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa là phù hợp, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đăng báo: Nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều: 357, 468, 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ khoản 4 Điều 3; Điều 4; Điều 9; Điều 14; Điều 16; Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- 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;

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” như sau:

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C số tiền là: 820.307.329 đồng (trong đó: Nợ gốc là 702.000.000 đồng; nợ lãi là 118.307.329 đồng) (được tính đến hết ngày 02/8/2022).

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 03/8/2022 cho đến ngày bị đơn ông Nguyễn Văn T trả hết nợ gốc cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 239D20/CN/BDS963 ngày 30/6/2020.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C số tiền nợ gốc là 67.500.000 đồng.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C (được tính kể từ ngày nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C thanh toán xong số tiền 67.500.000 đồng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N cho đến ngày bị đơn ông Nguyễn Văn T trả hết nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 239D20/CN/BDS963 ngày 30/6/2020).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C về việc thanh toán số tiền 67.500.000 đồng còn lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N (theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số

28/2020/HĐMB-MP ngày 28/3/2020; Hợp đồng hợp tác ba bên số 238/HĐHTBB/2020 ngày 30/6/2020 và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 239D20/CN/BDS963 ngày 30/6/2020).

4. Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 238TC20/CN ngày 30/06/2020 để thu hồi nợ.

Về thông tin tài sản bảo đảm: Căn hộ số 06, Lô H2 đã hoàn thiện toàn bộ, nhà ở liên kế, với diện tích đất là 64m², diện tích sàn xây dựng là 101,6m² (trong đó: Diện tích tầng 1 là 57,7m²; diện tích tầng 2 là 43,9m²), số thứ tự thửa đất 1509 (1P 1282), tờ bản đồ số 53, tại khu phố 3, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với số phát hành CS 356018, số vào sổ CT07839 ngày 18/7/2019 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N và Trích lục bản đồ địa chính có đo đạc tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 12/5/2021).

5. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T để thu hồi nợ.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Xây dựng và Đầu tư Bất động sản N có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ, QSHNO cho phía bị đơn ông Nguyễn Văn T (theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 28/2020/HĐMB-MP ngày 28/3/2020).

(Có sơ đồ kèm theo Bản án này).

II. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C số tiền 18.304.610 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001098 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải nộp số tiền 36.609.219 đồng.

III. Chi phí đăng báo và xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C phải chịu 6.500.000 đồng, được khấu trừ hết vào tạm ứng đã nộp.

IV. Về quyền kháng cáo:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 22/8/2023).

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

Trường hợp Bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Vũ Phước Thành