

**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 2111/2023/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 Vũ Lê Quang Đạo - 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 740/2022/TLST-DS ngày 11/10/2022 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2186/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 2856/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội (gọi tắt MB).

Địa chỉ: 18 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Danh Kiên hoặc ông Nguyễn Văn Tiến – Đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/09/2022) (ông Tiến có đơn xin mặt)

Địa chỉ: Lầu 5, số 538 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bị đơn: Ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Phước Long B, TP Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội và trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) đã ký Hợp đồng cho vay số 11698.20.157.8180343.TD ngày 27/10/2020 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LD2030240282 ngày 28/10/2020 với ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H là ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H. Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua căn hộ chung cư; Lãi suất: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng và khế ước nhận nợ, Số tiền vay: 1.044.060.599 đồng.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quân Đội, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký.

Tính đến ngày 27/6/2023 dư nợ các khoản vay của ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội: Nợ gốc 1.044.060.599 đồng; nợ lãi 139.890.515 đồng; tổng nợ 1.183.951.114 đồng. (Một tỷ một trăm tám mươi ba triệu chín trăm năm mươi một nghìn một trăm mười bốn đồng)

Kể từ thời điểm ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H không thực hiện trả nợ gốc và lãi theo hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H phải trả nợ nhưng ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Đến nay, ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H vẫn không thu xếp tài chính để trả nợ, không chủ động làm việc với Ngân hàng để xử lý khoản nợ.

Như vậy, ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với MB theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với Ngân hàng TMCP Quân Đội. Do đó Ngân hàng TMCP Quân Đội đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội tổng số tiền là 1.183.951.114 (một tỷ một trăm tám mươi ba triệu chín trăm năm mươi một nghìn một trăm mười bốn) đồng. Bao gồm: Nợ gốc là 1.044.060.599 đồng; Nợ tiền lãi là 139.890.515 đồng (tính đến ngày 27/6/2023). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính từ ngày 28/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội, theo mức lãi suất quá hạn quy định

tại Hợp đồng cho vay số 11698.20.157.8180343.TD ngày 27/10/2020 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2030240282 ký ngày 28/10/2020.

Trường hợp ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Quân Đội có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S8.03.03.06/VHGP/HĐMBCH ngày 8/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam và ông Nghiêm Văn D và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 3.06, tại tầng 03, diện tích căn hộ 54.4m² thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, Quận 9, TpHCM. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 11699.20.157.8180343.BĐ ngày 27/10/2020. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tại phiên tòa

Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

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. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể buộc bị đơn ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H có trách nhiệm phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội tại Hợp đồng cho vay số 11698.20.157.8180343.TD ngày 27/10/2020 và các khế ước nhận nợ kèm theo với tổng số tiền nợ là 1.183.951.114 đồng. Bao gồm: Nợ gốc là 1.044.060.599 đồng; tiền nợ lãi suất tính đến ngày 27/6/2023 là 139.890.515 đồng. Ông bà tiếp tục trả tiền lãi suất cho ngân hàng tính từ ngày 28/6/2023 cho đến khi thanh toán xong hết nợ. Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản đảm bảo là căn hộ số 3.06, tại tầng 03, diện tích căn hộ 54.4m² thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

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 Quân Đội và bị đơn ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H là tranh chấp hợp đồng vay tài sản; bị đơn ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H trú tại 171A đường 185, tổ 9, Khu phố 4, phường Phước Long B Thành phố Thủ Đức, 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 11698.20.157.8180343.TD ngày 27/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội với ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H, nội dung Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội cho vay số tiền 1.044.060.599 đồng với mục đích thanh toán tiền mua căn hộ chung cư số 3.06, tại tầng 03, thuộc tòa nhà số S8.03 (21Z2) tại lô đất A5(1.5) diện tích căn hộ 54.4m² thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét hợp đồng nêu trên về nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật nên 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 Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội yêu cầu thu hồi nợ gốc số tiền là 1.044.060.599 đồng; nợ tiền lãi suất là 139.890.515 đồng. Căn cứ Hợp đồng cho vay số 11698.20.157.8180343 ngày 27/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội, ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H có cơ sở xác định Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội đã giải ngân và cho ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H vay số tiền 1.044.060.599 đồng, từ khi nhận tiền đến nay ông bà chưa trả cho Ngân hàng, do đó buộc ông Diên và bà Hà phải thanh toán số tiền 1.044.060.599 đồng, cho Ngân hàng.

Về tiền lãi suất phát sinh trong quá trình vay nợ đến nay ông bà cũng không thực hiện việc thanh toán tiền lãi suất vì vậy ông Diên và bà Hà phải trả tiền lãi suất, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng do đó, buộc ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H thanh toán tiền lãi suất cho Ngân hàng tính đến ngày 27/6/2023 số tiền lãi trong hạn 2.693.347 đồng và tiền lãi quá hạn 137.197.168 đồng, tổng cộng 139.890.515 đồng. Ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H phải tiếp tục trả tiền lãi suất quá hạn tính từ ngày 28/6/2023 cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

[4] Xét về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H không trả được tiền nợ Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 11699.20.157.8180343.BĐ ngày 27/10/2020 về xử lý tài sản thế chấp, nội dung hợp đồng ghi nhận Ngân hàng được xử lý đối với tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S8.03.03.06/VHGP/HĐMBCH ngày 8/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam và ông Nghiêm Văn D và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 3.06, tại tầng 03, diện tích căn hộ 54.4m² thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Hội đồng xét xử nhận thấy bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng MB. Ngân hàng 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 để thu hồi nợ.

Xét bị đơn ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H trong quá trình tố tụng không đến Tòa án từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào, 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

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H phải nộp để hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H phải chịu trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, án phí 47.518.533 (bốn mươi bảy triệu năm trăm mười tám nghìn năm trăm ba mươi ba) đồng

+ Yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội 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 Quân Đội: Buộc bị đơn ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội số tiền nợ gốc là 1.044.060.599 (một tỷ không trăm bốn mươi bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn năm trăm chín mươi chín) đồng; tiền nợ lãi suất tính đến ngày 27/6/2023 là 139.890.515 (một trăm ba mươi chín triệu tám trăm chín mươi nghìn năm trăm mười lăm) đồng, tổng cộng 1.183.951.114 (một tỷ một trăm tám mươi ba triệu chín trăm năm mươi một nghìn một trăm mười bốn) đồng.

Kể từ ngày 28/6/2023, nếu ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H chưa trả tiền, thì ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H phải trả lãi của số tiền gốc chậm trả với mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 11698.20.157.8180343.TD ngày 27/10/2020 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2030240282 ngày 28/10/2020 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngay khi ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H thanh toán xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội có trách nhiệm giải chấp tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 11699.20.157.8180343.BĐ ngày 27/10/2020.

Trường hợp ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S8.03.03.06/VHGP/HĐMBCH ngày 8/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam và ông Nghiêm Văn D và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 3.06, tại tầng 03, diện tích căn hộ 54.4m² thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, Quận 9, TpHCM.

2. Buộc ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 47.518.533 đồng (bốn mươi bảy triệu năm trăm mười tám nghìn năm trăm ba mươi ba đồng) ông Nghiêm Văn D và bà Nguyễn Phương H phải nộp.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.625.563 đồng (hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0028733 ngày 06/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

4. Dương 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:

- Dương 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