TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 386/2018/DS-ST
Ngày: 31-5-2018
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 Võ Thị Kim Thương
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Đặng Văn Quý
Ông Nguyễn Tấn Quang
- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trúc Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 277/2017/TLST- DS ngày 18 tháng 7 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2018/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần A1. Địa chỉ: đường B, phường C, quận F, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Trung N (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2018).

Địa chỉ Chi nhánh: đường K, Phường M, quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Minh H. Địa chỉ: đường I, phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc HT. Địa chỉ: đường Q, Phường W, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bế Ích S1, là người đại diện theo ủy quyền của Công ty (Giấy ủy quyền ngày 15 tháng 9 năm 2017).

2/ Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất ĐT. Địa chỉ: Số đường Z, Phường V, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Gia Đ, là người đại diện theo ủy quyền của Công ty (Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 11 năm 2017).

3/ Các ông, bà: Nguyễn Thị H1, Hoàng Minh H2 và Đoàn Kim K. Cùng địa chỉ: đường I, phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 6 năm 2017, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A1 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Trung N đều trình bày: Ngân hàng có cho ông Hoàng Minh H vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 6/11/2015 và phụ lục Hợp đồng tín dụng số TBH/15/0108/HĐTD/PLHĐ ký ngày 12/11/2015, giải ngân theo từng khế ước nhận nợ với nội dung cụ thể như sau:

+ Khế ước nhận nợ lần 01 số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 6/11/2015: Số tiền vay 90.706.777 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 11.5%/năm định kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/01 lần, mục đích vay mua căn hộ đường I, phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Khế ước nhận nợ lần 02 số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 29/11/2016: Số tiền vay 159.293.223 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 11.5%/năm định kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/01 lần, mục đích vay mua căn hộ J, đường I, phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho số tiền vay tại Hợp đồng tín dụng nêu trên là quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 14042014/HĐMBCH.ĐT.HT ký ngày 14/04/2014 giữa Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ ĐT và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc HT; Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 459/HĐMBCH-HT ký ngày 9/04/2015 giữa bên thế chấp và Công ty Cổ phần HT và các phụ lục bổ sung liên quan tới căn hộ J, đường I, phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Minh H đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền 35.109.984 đồng, trong đó trả gốc 25.008.000 đồng và lãi là 10.101.984 đồng. Phía Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi vay quá hạn cho ngân hàng nhưng ông H vẫn không thực hiện thanh toán nợ đúng hạn.

Tạm tính đến ngày 31/5/2018, ông H còn nợ Ngân hàng các khoản sau: Theo khế ước nhận nợ lần 01 số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 02/12/2015, nợ gốc: 65.698.777 đồng, nợ lãi 19.205.669 đồng, tổng cộng 84.904.446 đồng. Theo khế ước nhận nợ lần 02 số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 29/11/2016, nợ gốc: 159.293.223 đồng, nợ lãi 43.840.150 đồng, tổng cộng 203.133.373 đồng. Tổng dư nợ theo 02 khế ước nêu trên là 288.037.819 đồng, trong đó nợ gốc 224.992.000 đồng, nợ lãi 63.045.819 đồng. Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông H trả ngay một lần cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nêu trên. Ngoài ra, kể từ ngày 01/6/2018 trở đi, ông H vẫn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã được ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông H không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền

yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ J, đường I, phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Hoàng Minh H khai tại bản khai ngày 29/11/2017 như sau: "Tôi có vay của Ngân hàng số tiền là 250.000.000 đồng bằng tài sản thế chấp là căn nhà chung cư 8X Đầm Sen J (đường I, phường R, quận S), tôi đã đóng cho Ngân hàng được một thời gian. Sau khi căn hộ chung cư hoàn thành tôi đã dọn về ở nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên tôi đã không đóng tiền lãi lẫn gốc của ngân hàng từ đầu năm đến nay. Tôi đã thông báo bán nhà để trả Ngân hàng nhưng đến nay vẫn chưa bán được. Tôi xin Ngân hàng giảm lãi để tôi đóng cho Ngân hàng theo trình tự đã ký kết khi vay Ngân hàng…".

Bà Phạm Gia Đ đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất ĐT trình bày: Công ty ĐT là chủ đầu tư dự án chung cư Hiệp Tân (tài sản hình thành trong tương lai, hiện nay đã hoàn tất và được đưa vào sử dụng). Ngày 14/04/2014, Công ty ĐT có ký Hợp đồng mua bán 237 căn hộ với Công ty HT theo Hợp đồng số 14042014/HĐMBCH-ĐT-HT, đính kèm phụ lục số PL03022014/HĐĐC-HT.ĐT, trong đó có căn hộ J (thực tế là tầng 13). Tất cả 237 căn hộ này, Công ty ĐT đã thực hiện hoàn tất thủ tục mua bán và bàn giao căn hộ cho Công ty HT. Nên việc mua bán căn hộ giữa Công ty HT và ông Hoàng Minh H, Công ty ĐT không có ý kiến. Tất cả mọi vấn đề pháp lý tranh chấp giữa Ngân hàng và ông H, đề nghị làm việc với Công ty HT. Công ty xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên Công ty không có yêu cầu gì.

Ông Bế Ích S1 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc HT trình bày: Trước đây, Công ty HT và Công ty ĐT (chủ đầu tư) có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án chung cư Hiệp Tân (8X Đầm Sen) tại đường I, phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty HT thực hiện việc mua sỉ bán lẻ căn hộ tại dự án này bao gồm căn hộ J.

Ngày 9/4/2015, Công ty HT và khách hàng Hoàng Minh H có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 459A/HĐMBCH-HT và các phụ lục đính kèm để mua căn hộ J chung cư Hiệp Tân (8X Đầm Sen) với tổng giá trị là 827.441.533 đồng.

Ngày 5/11/2015, Ngân hàng TMCP A1, khách hàng Hoàng Minh H, Công ty HT và Công ty ĐT đã ký văn bản thỏa thuận số TBH/15/0108/VBTP về việc ông H thế chấp căn hộ J cho Ngân hàng. Đến nay, khách hàng Hoàng Minh H đã thanh toán cho Công ty chúng tôi số tiền tổng cộng là 811.254.422 đồng, số tiền còn lại 16.217.111 đồng sẽ được thanh toán khi căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở. Đối với số tiền chưa được thanh toán nêu trên, Công ty chúng tôi không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát. Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền,

xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả nợ, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng sẽ được khởi kiện ra Tòa án nhân dân nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết và nơi thực hiện hợp đồng là nơi có địa điểm của Ngân hàng. Do Ngân hàng có trụ sở hoạt động tại quận Tân Bình nên căn cứ khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt. Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với đại diện hợp pháp của Công ty HT và Công ty ĐT có đơn xin vắng mặt nên sự vắng mặt của đương sự là hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu đòi nợ gốc, lãi của nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 6/11/2015:

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 6/11/2015 giữa Ngân hàng TMCP A1 – Chi nhánh Sài Gòn và ông Hoàng Minh H thì Bên cho vay (Ngân hàng) cho Bên vay (ông H) vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng, mục đích sử dụng vốn vay mua bất động sản là căn hộ J chung cư đường I, phường R, quận S. Căn cứ vào khế ước nhận nợ số 1/ TBH/15/0108/HĐTD (theo Hợp đồng tín dụng số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 6/11/2015) ngày 02/12/2015 thì số tiền nhận nợ là 90.706.777 đồng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11.5%/năm định kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/01 lần và khế ước nhận nợ số 02/TBH/15/0108/HĐTD (theo Hợp đồng tín dụng số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 6/11/2015) ngày 29/11/2016 thì số tiền nhận nợ là 159.293.223 đồng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11.5%/năm định kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/01 lần; Và căn cứ vào sự thừa nhận của bị đơn tại bản khai ngày 29/11/2017 có đủ cơ sở xác định bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền gốc là 250.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 31/5/2018, bị đơn đã thanh toán được nợ gốc là 25. 008.000 đồng, còn nợ lại 224.992.000 đồng nên bị đơn có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc này cho nguyên đơn.

[3.2] Về tiền lãi, theo bảng kê chi tiết của nguyên đơn trong quá trình vay bị đơn chỉ mới trả lãi được 10.101.984 đồng, từ ngày 3/12/2016 đến nay thì ngưng. Tạm tính đến ngày 31/5/2018, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền lãi là 63.045.819 đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi này. Căn cứ vào quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng thì lãi suất được xác định theo thỏa thuận của tổ chức tín dụng với khách hàng. Do đó, yêu cầu tiền lãi của nguyên đơn là phù hợp theo quy định nên được chấp nhận.

Như vậy, bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 288.037.819 đồng, trong đó nợ gốc là 224.992.000 đồng, nợ lãi là 63.045.819 đồng.

[3.3] Về xử lý tài sản thế chấp: Ngày 6/11/2015, tại Văn phòng Công chứng X giữa Ngân hàng TMCP A1 (Bên nhận thế chấp) với ông Hoàng Minh H (Bên thế chấp) có ký với nhau Hợp đồng thế chấp quyền tài sản. Theo đó, các bên thỏa thuận toàn bộ nghĩa vụ của bên B đối với bên A được quy định tại Hợp đồng tín dụng số TBH/15/0108/HĐTD ký ngày 6/11/2015, tài sản đảm bảo là quyền tài sản của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai, địa chỉ căn hộ J thuộc nhà chung cư đường I, phường R, quận S, TP.HCM. Nhận thấy, hiện nay tài sản hình thành trong tương lai đã được hoàn tất và được đưa vào sử dụng. Do vậy, đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bị đơn không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi để thu hồi nợ.

[3.4] Về thời hạn: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 288.037.819 đồng x 5% = 14.401.890 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn lại án phí tạm nộp cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 177 ; điểm b khoản 2 Điều 227 ; khoản 3 Điều 228 ; Điều 273, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 463, 299, 317 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 2014; 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.

1. Ông Hoàng Minh H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A1 288.037.819 đồng (bao gồm nợ gốc 224.992.000 đồng, nợ lãi 63.045.819 đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 01/6/2018, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà ông Hoàng Minh H không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ J

chung cư Hiệp Tân (8X Đầm Sen), phường R, quận S theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TBH/15/0108/HĐTC ngày 6/11/2015 để thu hồi nợ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Minh H phải chịu án phí sơ thẩm là 14.401.890 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.002.055 đồng theo biên lai thu tiền số 0006528 ngày 11/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. 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 thỏa 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận
- *Các đương sự;*
- *TAND Tp.Hồ Chí Minh;*
- *VKSND quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh;*
- *THADS quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh;*
- *Lưu hồ sơ, VP.*

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

(Đã ký)

Võ Thị Kim Thương