

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 236/2022/DS-ST

Ngày: 04/5/2022

“V/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phân – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thành Danh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Sơn

2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Ngọc Dên – Kiểm sát viên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 611/2019/TLST- DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2022/QĐST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh. Quận Hoàn Kiếm, TP.hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Lê Đức T(có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2018)

Bị đơn: Ông Ngô Minh D, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: 58/2 Khu phố 2, thị trấn Hóc Môn, huyện H, TPH.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) là ông Lê Đức Trình bày:

Ngày 25/11/2015, ông Ngô Minh D đã ký Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 196515/HDTD/TDH/CN và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 006515/HDTD-NH/HKD với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á với nội dung:

- Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 196515/HDTD-TDH/CN và giấy nhận nợ ngày 03/12/2015: số tiền vay 400.000.000 đồng; mục đích vay bù đắp mua nhà; Thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày 25/11/2015 đến 25/11/2035; lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ từ tháng 01 đến tháng thứ 12 là 10%/năm, từ tháng thứ 13 thay đổi vào đầu mỗi quý bằng lãi suất tiền gửi 13 tháng + biên độ 4,4% năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; bên vay trả gốc lãi vào ngày 05 hàng tháng.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 006515/HDTD-NH/HKD và giấy nhận nợ ngày 03/12/2015: số tiền vay 1.100.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 25/11/2015 đến 25/11/2016; lãi suất 10%/năm, bên vay trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Ngô Minh D đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 196515/HĐTC-QSH&QĐĐO/CN được công chứng số 015445 ngày 01/12/2015 tại Văn phòng Công chứng Châu Á, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa thửa đất số 402, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại địa chỉ 15/83/22A đường Võ D Ninh, Phường 22, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH02281 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 10/10/2013, cập nhật biến động cho ông Ngô Minh D ngày 01/12/2015.

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho ông D. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Ngô Minh D không trả cho ngân hàng khoản tiền nào dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở.

Nay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á khởi kiện yêu cầu ông Ngô Minh D trả số tiền nợ tạm tính đến 04/5/2022 là 3.181.146.113 đồng gồm nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 380.162.282 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.300.983.831 và tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi ông D trả hết nợ.

Nếu ông D không thực hiện, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán khoản nợ gốc và lãi thì ông Ngô Minh D phải tiếp tục trả nợ cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành triệu tập ông Ngô Minh D hợp lệ nhưng ông D vẫn vắng mặt không có lý do nên vụ án không tiến hành hòa giải được và vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử. Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự giữa Ngân hàng và ông Ngô Minh D là Hợp đồng vay tài sản được ký kết ngày 03/12/2015, đã thực hiện xong và đang thực hiện thì xảy ra tranh chấp nên căn cứ vào Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và bị đơn cư trú tại huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã tiến hành thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ đối với ông Ngô Minh D nhưng ông D vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của đương sự:

Xét Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 196515/HDTD-TDH/CN ngày 25/11/2015 và giấy nhận nợ ngày 03/12/2015: số tiền vay 400.000.000 đồng; mục đích vay bù đắp mua nhà tại địa chỉ số 15/83/32A Võ D Ninh, Phường 22, quận Bình Thạnh, TP.HCM; Thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày 25/11/2015 đến 25/11/2035; lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ từ tháng 01 đến tháng thứ 12 là 10%/năm, từ tháng thứ 13 thay đổi vào đầu mỗi quý bằng lãi suất tiền gửi 13 tháng

+ biên độ 4,4%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; bên vay trả gốc, lãi vào ngày 05 hàng tháng.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 006515/HĐTD-NH/HKD và giấy nhận nợ ngày 03/12/2015; số tiền vay 1.100.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 25/11/2015 đến 25/11/2016; lãi suất 10%/năm, bên vay trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ.

Để đảm bảo cho hai khoản vay, ông Ngô Minh D đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 196515/HĐTC-QSH&QĐĐO/CN được công chứng số 015445 ngày 01/12/2015 tại Văn phòng Công chứng Châu Á, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa thửa đất số 402, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại địa chỉ 15/83/32A đường Võ D Ninh, Phường 22, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH02281 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 10/10/2013, cập nhật biến động cho ông Ngô Minh D ngày 01/12/2015.

Các tình tiết trên, Tòa án đã thông báo đến cho ông D nhưng ông D vẫn không có ý kiến phản hồi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật.

Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định pháp luật về nội dung và hình thức. Tài sản thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Xét trong quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên, ông D không thanh toán cho Ngân hàng tiền gốc và tiền lãi là vi phạm hợp đồng mà hai bên đã ký kết thỏa thuận theo quy định tại Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, ngân hàng yêu cầu ông D có nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc và lãi phát sinh đến ngày 04/5/2022 là 3.181.146.113 đồng (gồm nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 380.162.282 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.300.983.831 đồng), trả làm một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Buộc ông D phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 05/5/2022 trên số nợ gốc thực tế, lãi suất theo thỏa thuận của hợp đồng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông D không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 66,7m² thuộc thửa thửa đất số 402, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại địa chỉ 15/83/32A đường Võ D Ninh, Phường 22, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp giấy số CH02281 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 10/10/2013, cập nhật biến động cho ông Ngô Minh D ngày 01/12/2015 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 196515/HĐTC-QSH&QSDĐO/CN ngày 01/11/2015 được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/12/2015 để trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả khoản nợ trên thì buộc ông Ngô Minh D tiếp tục trả số tiền nợ còn thiếu cho đến khi trả hết nợ, lãi phát sinh do chậm

trả tương ứng với số tiền chưa thì hành án theo yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tòa án tiến hành Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, Thông báo phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hôn giải cho ông Ngô Minh D nhưng ông D vắng mặt không có lý do nên không thu được lời khai của đương sự. Ông D cố ý vắng mặt khi Tòa án triệu tập xem như ông D đã tự mình từ chối thực hiện các quyền lợi ích hợp pháp. Ông D phải gánh chịu mọi hậu quả pháp lý do việc vắng mặt của mình.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[b] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Minh D phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á 3.181.146.113 đồng là 95.622.922 đồng.

Ngân hàng TMCP Đông Nam Á không phải chịu án phí, hoàn tiền tạm ứng ăn phí cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á đã nộp.

Bởi các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 290; Điều 323; Điều 342, Điều 348; Điều 471; Điều 474; Điều 476 Điều 478 Bộ Luật dân sự năm 2005;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Luật Thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Buộc ông Ngô Minh D trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 04/5/2022 là 3.181.146.113 (ba tỷ một trăm tám mươi một triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm mười ba) đồng, bao gồm nợ gốc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 380.162.282 (ba trăm tám mươi triệu một trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm tám mươi hai) đồng, nợ lãi quá hạn là 1.300.983.831 (một tỷ ba trăm triệu chín trăm tám mươi ba nghìn tám

trăm ba mươi mốt) đồng, việc trả nợ thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Ông Ngô Minh D còn phải tiếp tục trả tiền Hi phát sinh tính từ ngày 05/5/2022 đến khi ông D trả hết nợ gốc theo mức lãi suất ghi trong Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 196515/HĐTD-TDH/CN ngày 25/11/2015 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 006515/HĐTD-NH/HKD ngày 25/11/2015 và các giấy nhận nợ ngày 03/12/2015.

Ông Ngô Minh D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất có diện tích 66,7m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại địa chỉ 15/83/32A đường Võ D Ninh, Phường 22, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp giấy số CH02281 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 10/10/2013, cập nhật biến động cho ông Ngô Minh D ngày 01/12/2015 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 196515/HĐTC-QSH&QSĐĐ/CN ngày 01/11/2015 được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/12/2015 để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Ông Ngô Minh D có trách nhiệm giao đất và tài sản gắn liền với đất để các cơ quan chức năng phát mãi tài sản đúng theo quy định của pháp luật.

Sau khi phát mãi tài sản, nếu thi sản phát mãi không đủ trả nợ cho Ngân hàng IMCP Đông Nam Á theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 196515/HĐTD-TDH/CN ngày 25/11/2015 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 006515/HĐTD-NHHKD ngày 25/11/2015 và các giấy nhận nợ ngày 03/12/2015 thì ông D có nghĩa vụ tiếp tục trả khoản nợ còn thiếu cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi ông Ngô Minh D trả xong toàn bộ số nợ theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 196515/HĐTD-TDH/CN ngày 25/11/2015 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 006515/HĐTD-NH/HKD ngày 25/11/2015 và các giấy nhận nợ ngày 03/12/2015 thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Minh D bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp là nhà và đất thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại địa chỉ 15/83/32A đường Võ D Ninh, Phường 22, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh cho ông Ngô Minh D.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Minh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 95.622.922 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí 32,458,957 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0032313 ngày 19/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Trường hợp vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tổng đạt được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM
- VKSND H. Hóc Môn
- Chi cục THADS H. Hóc Môn
- Đương sự
- Lưu: VP, hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lý Thành Danh