

Bản án số: 79/2022/DS-ST
Ngày 24-8-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn.
2. Ông Tô Văn Nhung.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 24 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng MB (MB); địa chỉ: Số 18 Lê Văn Lương, phường H, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 91 đường Hoàng Văn T, phường N, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền số 48/UQ-MBAMC ngày 05/4/2022. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Xuân Đ, sinh năm 1979 và bà Trần Thị T2; cùng thường trú: Số 7, đường số 10, khu TTHC, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

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

1/ Ông Châu Thành V, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 134 Nguyễn Đình Chiểu, khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Ông Lương Trọng T3, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 134 Nguyễn Đình Chiểu, khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Bà Võ Thị Diễm T4, sinh năm 1973 và ông Cao Ngọc Hải, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Số 134 Nguyễn Đình Chiểu, khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4/ Bà Trần Thị H1; địa chỉ: Số 134 Nguyễn Đình Chiểu, khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5/ Ông Lê Thanh Nh, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 134 Nguyễn Đình Chiểu, khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6/ Ông Lê Văn D và bà Trịnh Thu H2; cùng địa chỉ: Số 134 Nguyễn Đình Chiểu, khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7/ Cháu Lê Anh Đ, sinh ngày 23/11/2008;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn D và bà Trịnh Thị Thu H2; cùng địa chỉ: Số 134 Nguyễn Đình Chiểu, khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương (là cha, mẹ ruột). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2022, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn do ông Lê Văn Sáu đại diện trình bày:

Ngày 05/02/2018, ông Lê Xuân Đ, bà Trần Thị T2 và Ngân hàng MB (sau đây gọi tắt là Ngân hàng MB) có ký hợp đồng cho vay số 718613.18.108.3747801.TD. Theo đó Ngân hàng MB cho ông Đ, bà Thúy vay số tiền 2.580.000.000 đồng, thời hạn vay từ tháng 02/2018 đến tháng 02/2038; mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản; lãi suất 10,5%/năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là tháng 5/2018 và ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các tháng 8, 11, 02, 05 hàng năm (ngày điều chỉnh lãi suất) và được xác định bằng lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ ký hạn 24 tháng của Ngân hàng MB xác định tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 4%/năm.

Khoản vay trên của ông Đ, bà T2 được đảm bảo bằng bất động sản và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 718639.18.108.3747801.BĐ ngày 05/02/2018 đối với phần đất thuộc thửa đất số 3988, tờ bản đồ: 3 (số cũ: 2DH) tại Khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vào sổ số CS09984 ngày 19/9/2015 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/6/2015, cập nhật biến động cho ông Lê Xuân Đ đứng tên ngày 02/02/2018.

Thực hiện theo hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng MB đã giải ngân cho Ông Đ, bà Thúy, tổng số tiền vay là 2.580.000.000đ theo đề nghị giải ngân kèm

khế ước nhận nợ số: LTI18017000192.ST01. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ dẫn đến khoản vay chuyển thành nợ quá hạn. Từ tháng 12/2021 ông Đ, bà Thúy đã ngưng thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng MB. Do ông Đ, bà Thúy vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng MB khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

1/ Buộc ông Đ và bà T2 trả số nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng trên tính đến ngày 24/8/2022, tổng số tiền 2.280.343.809đ, trong đó: Nợ gốc 2.096.066.872 đồng; lãi trong hạn 18.835.767đ, lãi quá hạn 165.441.170 đ và tiền lãi phát sinh đến khi ông Đ và bà Thúy thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2/ Trường hợp Ông Đ và bà T2 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng MB yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp, để thu hồi số nợ gốc và tiền lãi phát sinh tương ứng.

3/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 đối với Ngân hàng MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MB.

- *Đối với bị đơn ông Lê Xuân Đ, bà Trần Thị T2:* Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án yêu cầu bị đơn có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Thành V trình bày:*

Ông có thuê phòng trọ của ông Đ, bà Thúy năm năm 2021, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng, hợp đồng không có thời hạn và bằng lời nói. Hàng tháng tiền thuê được thanh toán thông qua hình thức chuyển khoản. Ông Vương có đặt cọc cho ông Đ và bà Thúy số tiền 500.000đ. Sau khi thuê ông không có đầu tư tài sản gì trên đất. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MB, ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Đối với hợp đồng thuê giữa ông Đ và bà Thúy thì ông Vương không tranh chấp trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Trọng T3 trình bày:*

Ông có thuê phòng trọ của ông Đ và bà Thúy vào cuối năm 2021, việc thuê bằng lời nói, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng, không có thời hạn thuê. Hàng tháng ông chuyển khoản tiền thuê cho ông Đ và bà Thúy. Ông có đặt cọc cho ông Đ và bà Thúy số tiền 500.000đ. Từ khi thuê cho đến nay ông không đầu tư

tài sản gì trên đất. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng MB ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Đối với hợp đồng thuê giữa ông với ông Đ và bà Thúy ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Cuối năm 2021 bà H có thuê của ông Đ và bà T2 một nhà ở riêng lẻ (dạng kiot) loại 01 tầng với giá thuê 2.500.000 đồng/tháng, không có thời hạn thuê. Hàng tháng bà đều thanh toán tiền thuê cho ông Đ và bà T2 bằng hình thức chuyển khoản. Sau khi thuê bà không đầu tư thêm bất cứ tài sản gì trên đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MB với ông Đ và bà Thúy thì bà không có ý kiến gì. Bà không có liên quan gì đến vụ án trên nên đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Diễm T4 trình bày:

Đầu năm 2021 bà có thuê của ông Đ và bà T2 01 căn kiot tọa lạc khu phố A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương để ở, giá thuê 2.500.000 đồng/tháng, không có thời hạn thuê, hợp đồng bằng lời nói và có cọc trước cho ông Đ và bà Thúy 2.500.000 đồng. Thực hiện theo hợp đồng, hàng tháng bà Thúy vẫn thanh toán đầy đủ tiền thuê cho ông Đ, bà T2. Khi thuê bà có xây dựng thêm nhà tạm phía trước và lắp thêm cửa kính, khung nhôm. Nay đối với yêu cầu khởi của Ngân hàng MB với ông Đ, bà Thúy thì bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Đối với Hợp đồng thuê giữa bà với ông Đ và bà T2, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Trường hợp Ngân hàng MB yêu cầu phát mãi đất và tài sản gắn liền trên đất thì bà sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản đã đầu tư.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Cao Ngọc H trình bày: Ông thống nhất với lời khai của bà Trịnh Thu Huệ và đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thu H và là người đại diện hợp pháp của cháu Lê Anh Đ trình bày:

Tháng 12/2021 bà có thuê của ông Đ và bà T2 01 căn ki ốt để làm may với giá thuê 2.500.000 đồng/tháng, không có thời hạn thuê, hợp đồng bằng lời nói, hàng tháng thanh toán tiền thuê bằng hình thức chuyển khoản. Bà chỉ trả tiền hàng tháng, không có đặt cọc trước. Ngoài ra ông Đ và bà Thúy còn nhờ bà quản lý dùm dây tơ. Khi thuê bà có đầu tư xây dựng thêm căn nhà tạm phía trước và cửa kính khung nhôm trong nhà. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của

Ngân hàng MB với ông Đ và bà T2 về tranh chấp hợp đồng tín dụng bà không có ý kiến gì. Đối với hợp đồng thuê bà không tranh chấp trong vụ án này. Trường hợp Ngân hàng MB yêu cầu phát mãi đất và tài sản gắn liền trên đất thì bà sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản đã đầu tư.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Dũng và là người đại diện hợp pháp của cháu Lê Anh Đ trình bày:

Thống nhất với lời khai của bà Võ Thị Diễm Thúy và đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh Nh trình bày:

Ngày 30/4/2020 ông có thuê của ông Đ và bà T2 03 căn kiot (A3, A4, A5), diện tích mỗi căn khoảng 22,4m², giá thuê 2.500.000 đồng/tháng/căn, tổng 7.500.000 đồng, hợp đồng thuê không có thời hạn, hợp đồng thuê bằng lời nói, hàng tháng ông Nh thanh toán tiền thuê bằng hình thức chuyển khoản. Tháng 05/2022 ông có xây dựng thêm nhà tạm phía trước và lắp thêm cửa kính khung nhôm. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng MB với ông Đ và bà T2 ông không có ý kiến gì đề nghị căn cứ vào quy định để giải quyết. Đối với hợp đồng thuê giữa ông và ông Đ và bà T2 ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp Ngân hàng MB yêu cầu phát mãi đất và tài sản gắn liền trên đất thì bà sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản đã đầu tư.

Qua xem xét thực tế trên diện tích đất thế chấp hiện có các tài sản sau:

+ Nhà ở riêng lẻ (cho thuê dạng kiot) loại 01 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch men lửng bên trong), khung, cột, gạch + bê tông cốt thép, gác bê tông cốt thép có diện tích 8,8m², trần thạch cao, cửa sắt kéo, mái tole, diện tích nhà 22,4m², 01 đồng hồ điện kế phụ, 01 đồng hồ nước phụ, 01 cây sala là tài sản của ông Đ, bà Thúy và hiện cho bà Võ Thị Diễm Thúy thuê. Khi thuê bà Thúy có đầu tư, xây dựng lắp cửa kính khung nhôm bên trong và nhà tạm phía trước có kết cấu như sau: Nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, khung sắt hộp làm vách + nhựa + tấm bạt song sắt hai bên (phía trước) diện tích 25,2m².

+ Nhà ở riêng lẻ (cho thuê dạng kiot) loại 01 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch men lửng bên trong), khung cột gạch + bê tông cốt thép, gác bê tông cốt thép diện tích 8,8m², trần thạch cao, cửa sắt kéo + cuốn, mái tole diện tích nhà 22 m², 01 đồng hồ điện kế phụ, 01 đồng hồ nước phụ do ông Đ và bà T2 xây dựng và đang cho bà Trịnh Thu H thuê. Khi thuê bà Huệ có đầu tư xây dựng thêm vách khung nhôm + cửa kính (có dán lớp nhựa phía ngoài) và nhà tạm phía trước có kết cấu cột kèo sắt hộp, khung + cột + sắt làm vách, lưới B40 + nhựa + song sắt, mái tole, cửa sắt, nền láng vữa xi măng diện tích 24m².

+ Nhà ở riêng lẻ (cho thuê dạng kiot gồm 03 căn A, B, C) loại 01 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch men lửng bên trong) và dán nhựa trang trí, khung, cột, gạch + bê tông cốt thép cửa sắt kéo, có gác bê tông bên trong diện tích 26,4m²/03 căn, diện tích nhà mỗi căn 22,4m² (tổng diện tích 89,6m²/03 căn), 03 đồng hồ nước phụ, 03 điện kế phụ, 08 cây Sala là tài sản của ông Đ, bà T2 và hiện cho ông Lê Thanh Nh thuê. Quá trình sử dụng ông Nh đầu tư thêm nhà tạm phía trước (03 căn A, B, C) có kết cấu như sau: Nền láng vữa xi măng, cột kèo sắt hộp, mái tole song sắt phía trước, cửa lưới B40 + song sắt tổng diện tích 13,77m², 01 cửa kính khung nhôm.

+ Nhà ở riêng lẻ (cho thuê dạng kiot) loại 01 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch (có ốp gạch men lửng bên trong), khung + cột gạch + bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa sắt kéo, mái tole, bên trong có gác bê tông, diện tích gác 18,72m², có nhà vệ sinh bên trong diện tích nhà 35,88m², 01 đồng hồ điện kế phụ, 01 đồng hồ nước phụ do ông Đ, bà Thúy xây dựng và đang cho bà Trần Thị H thuê.

+ Nhà trọ (03 phòng) loại 01 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch men lửng bên trong), trần thạch cao, mái tole, bên trong có gác gỗ và nhà vệ sinh từng phòng, tổng diện tích (03 phòng) 39,36m², mái che phía trước có kết cấu nền láng vữa xi măng, kèo sắt hộp, mái tole diện tích 23,52m², 03 đồng hồ nước phụ, 03 điện kế phụ hiện ông Châu Thành Vương và Lương Trọng T3 thuê (02 phòng).

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa vào các ngày 28/7/2022 và 19/8/2022 nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bị đơn tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 05/7/2022 nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, do vậy vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vắng

mặt không có lý do, Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

Xét, hợp đồng cho vay số 718613.18.108.3747801.TD ngày 05/02/2018 giữa Ngân hàng MB với ông Đ và bà T2 là đúng thẩm quyền, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện theo hợp đồng, Ngân hàng MB đã giải ngân cho ông Đ và bà Thúy số tiền vay 2.580.000.000 đồng, theo khế ước nhận nợ số LTI18017000192.ST01, thời hạn của khoản vay là 240 tháng, kể từ ngày nhận nợ. Đây là hình thức vay trả lãi, gốc hàng tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ bị đơn để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng bị đơn không thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn lên làm việc, cung cấp lời khai, chứng cứ nhưng bị đơn vắng mặt, đồng thời cũng không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ chứng minh và ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Do đó, căn cứ hợp đồng tín dụng mà các bên đã thỏa thuận, ký kết có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán tiền phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 718613.18.108.3747801.TD ngày 05/02/2018 với tổng số tiền tính đến ngày 24/8/2022 là 2.280.343.809đ, trong đó: Nợ gốc: 2.096.066.872đ, lãi trong hạn 18.835.767đ và lãi quá hạn 165.441.170 đ.

[3] Về việc xử lý tài sản đảm bảo:

[3.1] Xét, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 718639.18.108.3747801.BD ký ngày 05/02/2018 giữa Ngân hàng với ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 được lập theo mẫu, có công chứng tại Phòng công chứng số 01 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An, tài sản thế chấp là thửa đất số 3988, tờ bản đồ số 3 (số cũ 02DH) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CA177478, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 09984, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/6/2015, cập nhập cho ông Lê Xuân Đ đứng tên ngày 02/02/2018. Ông Đ và bà T2 đã sử dụng tài sản này của mình để đảm bảo các khoản vay tại ngân hàng MB, theo đó Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng MB với ông Đ và bà T2 thể hiện sự tự nguyện của các bên, không trái đạo đức, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định Hợp đồng thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất 3988, tờ bản đồ số 3 (số cũ 02DH). Tại Điều 1.2.2 của Hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận "*Các tài sản sau đây (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp: Vật phụ của tài sản thế chấp...Hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế*

chấp Công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký hợp đồng này gắn với tài sản thế chấp và các thiết bị kèm theo công trình xây dựng”. Do đó, các tài sản gắn liền trên đất mà bị đơn đầu tư, xây dựng cũng được xem là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bị đơn. Nên, đối với yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của bị đơn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

[3.2] Qua xem xét thực tế trên thửa đất thế chấp hiện có các tài sản do bà Thúy, bà Huệ và ông Nh xây dựng, gồm:

- Bà Võ Thị Diễm T4 xây dựng 01 cửa kính khung nhôm bên trong và 01 nhà tạm phía trước có kết cấu như sau: Nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, khung sắt hộp làm vách + nhựa + tấm bạt song sắt hai bên (phía trước) diện tích 25,2m²;

- Bà Trịnh Thu H xây dựng vách khung nhôm + cửa kính (có dán lớp nhựa phía ngoài) bên trong và 01 nhà tạm phía trước có kết cấu cột kèo sắt hộp, khung + cột + sắt làm vách, lưới B40 + nhựa + song sắt, mái tole, cửa sắt, nền láng vữa xi măng diện tích 24m²;

- Ông Lê Thanh Nh xây dựng 01 cửa kính khung nhôm và 01 nhà tạm phía trước có kết cấu như sau: Nền láng vữa xi măng, cột kèo sắt hộp, mái tole song sắt phía trước, cửa lưới B40 + song sắt tổng diện tích 13,77m²/03 căn.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác định trường hợp Ngân hàng MB yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất của bị đơn để thu hồi nợ thì bà Thúy, bà Huệ và ông Nh sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản đã đầu tư nêu trên. Do đó, Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của ông Nh, bà Thúy và bà Huệ việc tự nguyện, tháo dỡ di dời các tài sản gắn liền trên đất mà các ông, bà đã đầu tư, xây dựng.

[3.3] Đối với các Hợp đồng thuê giữa ông Đ và bà T2 với bà Võ Thị Diễm T4, bà Trịnh Thu H, ông Lê Thanh Nh, ông Châu Thành V, ông Lương Trọng T3 các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Chi Phí tố tụng khác:

- Chi phí Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo Điều 180 Bộ luật tố tụng Dân sự số tiền 3.450.000đ, bị đơn phải chịu. Do nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ nên bị đơn phải nộp số tiền là 3.450.000đ để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã đóng toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000đ. Do đó, bị đơn có trách nhiệm phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng MB đối với bị đơn ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) số tiền còn nợ tính đến ngày 24/8/2022 với tổng số tiền 2.280.343.809 (hai tỷ hai trăm tám mươi triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm lẻ chín nghìn) đồng, trong đó: Nợ gốc 2.096.066.872 (hai tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi hai) đồng; lãi trong hạn 18.835.767 (mười tám triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi bảy) đồng và lãi quá hạn 165.441.170 (một trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn một trăm bảy mươi) đồng.

Tiền lãi trên số tiền nợ gốc 2.096.066.872 (hai tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi hai) đồng kể từ ngày 25/8/2022 trở đi được tiếp tục tính theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 thanh toán hết các khoản nợ.

2. Trường hợp ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 không thanh toán được nợ cho Ngân hàng MB thì Ngân hàng MB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3988, tờ bản đồ số 3 (số cũ 02DH) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành số phát hành CA177478, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 09984, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/6/2015, cập nhập cho ông Lê Xuân Đ đứng tên ngày 02/02/2018 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 718639.18.108.3747801.BD ký ngày

05/02/2018 được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ, gồm:

+ Nhà ở riêng lẻ (cho thuê dạng ki ốt) loại 01 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch men lửng bên trong), khung, cột, gạch + bê tông cốt thép, gác bê tông cốt thép có diện tích $8,8m^2$, trần thạch cao, cửa sắt kéo, mái tole, diện tích nhà $22,4m^2$, 01 đồng hồ điện kế phụ, 01 đồng hồ nước phụ, 01 cây sala.

+ Nhà ở riêng lẻ (cho thuê dạng ki ốt) loại 01 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch men lửng bên trong), khung cột gạch + bê tông cốt thép, gác bê tông cốt thép diện tích $8,8m^2$, trần thạch cao, cửa sắt kéo + cuốn, mái tole diện tích nhà $22 m^2$, 01 đồng hồ điện kế phụ, 01 đồng hồ nước phụ.

+ Nhà ở riêng lẻ (cho thuê dạng ki ốt gồm 03 căn A, B, C) loại 01 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch men lửng bên trong) và dán nhựa trang trí, khung, cột, gạch + bê tông cốt thép cửa sắt kéo, có gác bê tông bên trong diện tích $26,4m^2/03$ căn, diện tích nhà mỗi căn $22,4m^2$ (tổng diện tích $89,6m^2/03$ căn), 03 đồng hồ nước phụ, 03 điện kế phụ, 08 cây Sala.

+ Nhà ở riêng lẻ (cho thuê dạng ki ốt) loại 01 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch (có ốp gạch men lửng bên trong), khung + cột gạch + bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa sắt kéo, mái tole, bên trong có gác bê tông, diện tích gác $18,72m^2$, có nhà vệ sinh bên trong diện tích nhà $35,88m^2$, 01 đồng hồ điện kế phụ, 01 đồng hồ nước phụ.

+ Nhà trọ (03 phòng) loại 01 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch men lửng bên trong) trần thạch cao, mái tole , bên trong có gác gỗ và nhà vệ sinh từng phòng, tổng diện tích (03 phòng) $39,36m^2$, mái che phía trước có kết cấu nền láng vữa xi măng, kèo sắt hộp, mái tole diện tích $23,52m^2$, 03 đồng hồ nước phụ, 03 điện kế phụ.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị Diễm T4 về việc tháo dỡ, di dời 01 cửa kính khung nhôm và 01 nhà tạm phía trước có kết cấu như sau: Nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, khung sắt hộp làm vách + nhựa + tấm bạt song sắt hai bên (phía trước) diện tích $25,2m^2$.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trịnh Thu Huệ về việc tháo dỡ, di dời 01 vách khung nhôm + cửa kính (có dán lớp nhựa phía ngoài) và 01 nhà tạm phía trước có kết cấu cột kèo sắt hộp, khung + cột + sắt làm vách, lưới B40 + nhựa + song sắt, mái tole, cửa sắt, nền láng vữa xi măng diện tích $24m^2$.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thanh Nh về việc tháo dỡ, di dời 01 cửa kính khung nhôm và 01 nhà tạm phía trước có kết cấu như sau: Nền láng vữa xi măng, cột kèo sắt hộp, mái tole song sắt phía trước, cửa lưới B40 + song sắt diện tích $13,77m^2$.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 phải chịu 77.606.876 (bảy mươi bảy triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn tám trăm bảy mươi sáu) đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) 38.883.453 (ba mươi tám triệu tám trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi ba) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003774 ngày 27/4/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An.

7. Chi phí tố tụng khác:

Chi phí Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 3.450.000 (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng, ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 phải chịu. Ngân hàng MB đã tạm ứng trước nên ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng MB số tiền trên.

- Ông Lê Xuân Đ và bà Trần Thị T2 phải trả lại cho Ngân hàng MB chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

8. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án này 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 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 (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- CCTHA DS thành phố Dĩ An (01);
- Đương sự (02);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Thị Thương

