

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 144/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

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 THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Châu Giang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thượng Văn Kình;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương: Bà Lê Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2022/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A; trụ sở: phường LTT, Quận H, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Hữu T; chức vụ: Trưởng Phòng Khách hàng bán lẻ của Ngân hàng A – Chi nhánh Bình Dương. Cùng địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 08/07/2022). Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1980. Vắng mặt.
 2. Bà Hồ Mỹ Q, sinh năm 1984. Vắng mặt
- Cùng địa chỉ: phường TA, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn T1, sinh năm 1960. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
2. Bà Lê Thị U, sinh năm 1960. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
3. Bà Dương Thanh H, sinh năm 1989. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố X, phường TA, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/08/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng A trình bày:*

Ngân hàng đã cấp tín dụng cho ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q dưới hình thức cho vay theo Hợp đồng cho vay, cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 233D17/CN/BĐS785 ngày 01/06/2017, trị giá HĐTD: 700.000.000 đồng, thời hạn vay: 180 tháng, mục đích vay: Thanh toán chi phí mua đất ở.

Lãi suất cho vay:

- Lãi suất cho vay trong hạn:

+ Trong thời gian ưu đãi: Áp dụng lãi suất cho vay theo chương trình lãi suất cho vay mua bất động sản: 7,7%/năm và cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày giải ngân khoản vay đầu tiên là ngày 01/06/2017).

+ Sau thời gian ưu đãi: áp dụng lãi suất VND kỳ hạn 24 tháng của sản phẩm tiết kiệm lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng +4%/năm nhưng không thấp hơn sản cho vay dài hạn của sản phẩm cho vay mua bất động sản (sản phẩm chuẩn) theo thông báo của Bên cho vay tại thời điểm đó.

+ Kỳ điều chỉnh lãi suất: Bên cho vay điều chỉnh và thông báo cho Bên vay định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày Bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên (áp dụng sau thời gian ưu đãi)

- Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Mức lãi suất áp dụng đối với Dư nợ gốc bị quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định tại khoản 3.1 Điều này kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn.

- Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: Mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 0%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho Hợp đồng cho vay nêu trên là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 392TT17/CN ngày 12/07/2017 với tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 3077XY, vào sổ số CH009XY do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu

Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2010, cập nhật biên động ngày 07/07/2017 cho ông Phan Văn Đ.

Số tiền nợ gốc đã trả: 159.109.434 đồng, số tiền nợ tính đến thời điểm 30/07/2021 là 578.401.623 đồng, trong đó: Nợ gốc: 540.890.566 đồng, nợ lãi quá hạn: 37.036.886 đồng, nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 474.171 đồng. Thời hạn trả nợ gốc là 180 tháng. Nợ gốc thanh toán trong 180 kỳ, 01 tháng/01 kỳ. Từ kỳ 01 đến kỳ 179 trả 3.880.000 đồng/kỳ; kỳ 180 trả 5.480.000 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc với ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q nhưng khách hàng không hợp tác. Ngoài ra, ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q đã đổi số điện thoại đăng ký với ngân hàng, rời khỏi nơi cư trú và hiện không rõ tung tích.

Tính đến nay, Ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với ngân hàng, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của ngân hàng.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng A yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

- Tuyên buộc ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 30/9/2022 là 641.993.399 đồng, trong đó: Nợ gốc: 540.890.566 đồng, nợ lãi quá hạn: 97.458.067 đồng, nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 3.644.766 đồng.

- Tuyên buộc ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q phải tiếp tục trả lãi và phí phát sinh sau ngày 30/9/2022 cho đến ngày ông Đ và bà Q trả hết nợ gốc cho ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 233D17/CN/BDS785 ngày 01/6/2017.

- Tuyên trong trường hợp ông Đ, bà Q 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 ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Đ, bà Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 392TT17/CN ngày 12/7/2017 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

* *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt và không cung cấp tài liệu chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

* *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T, bà Lê Thị U và bà Dương Thanh H thống nhất trình bày: Bà U có mượn tiền của ông Võ Thế P số tiền 250.000.000 đồng. Sau đó, ông P giới thiệu cho gia đình bà U chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đ và bà Q để thế chấp ngân hàng vay số tiền 700.000.000 đồng. Đối với tiền 700.000.000 đồng gia đình bà U trả nợ cho ông P 250.000.000 đồng, số tiền 450.000.000 đồng còn*

lại ông P nói góp vốn mua xe ben chở cát. Gia đình bà U không nhận số tiền trên. Ông Phong nói sau này trả hết nợ ngân hàng sẽ ký giấy chuyển nhượng lại phần đất đang thế chấp ngân hàng cho gia đình bà U. Khi nhận được thông báo của Tòa án, gia đình bà U mới biết đã bị ông P lừa. Việc thỏa T của gia đình bà U với ông P không có giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng, do đó không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Hiện nay, ông Đ, bà Q bị Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền vay, nếu không thanh toán sẽ phát mãi tài sản là nhà và đất mà gia đình bà U đang sinh sống. Do đó, gia đình bà U yêu cầu được mua lại tài sản là nhà và đất trên khi ngân hàng phát mãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật. Kiểm sát viên không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung, căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận 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 tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q có địa chỉ tại phường TA, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt không lý do mặc dù đã được triệu tập đến tham gia phiên tòa lần thứ hai. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự đối với bị đơn. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn. Mặt khác, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 233D17/CN/BDS785 ngày 01/6/2017 giữa Ngân hàng với ông Đ, bà Q là hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng A – Chi nhánh

Bình Dương với ông Đ, bà Q 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. Quá trình thực hiện hợp đồng đối với khoản vay này, ông Đ và bà Q đã trả được 159.109.434 đồng tiền gốc. Từ tháng 12/2020, ông Đ và bà Q không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng. Do ông Đ và bà Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và tính đến nay các khoản nợ đều đã quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Đ, bà Q phải thanh toán số tiền tạm tính đến hết ngày 30/9/2022 là 641.993.399 đồng, trong đó: Nợ gốc: 540.890.566 đồng, nợ lãi quá hạn: 97.458.067 đồng, nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 3.644.766 đồng là có căn cứ.

[2.2] Bị đơn ông Đ, bà Q được Tòa án ban hành và tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, các giấy triệu tập nhưng bị đơn cũng không đến Tòa án để tham gia tố tụng, như vậy, được xem như bị đơn từ bỏ quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Đ, bà Q về nghĩa vụ thanh toán nợ.

[2.3] Về xử lý tài sản bảo đảm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 392TT17/CN ngày 12/07/2017 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 389m², thuộc thửa đất số 2913, tờ bản đồ số 17-7 tọa lạc tại phường TA, thành phố Thủ Dầu Một được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 3077XY, vào sổ số CH009XY ngày 20/10/2010, cập nhật biến động ngày 07/07/2017 cho ông Phan Văn Đ. Qua xem xét thực tế trên diện tích đất thế chấp hiện có 01 nhà cấp 4 có kết cấu: Tường gạch, mái tole, nền xi măng và gạch bông. Phần đất và nhà này trước đây là của gia đình ông Dương Văn T và bà Lê Thị U. Năm 2017, ông T, bà U đã bán nhà và đất này cho ông Đ, bà Q. Hiện nay, gia đình ông T vẫn đang sống trên phần nhà và đất này.

[2.4] Toàn bộ căn nhà hiện có trên đất được hình thành từ trước khi ký hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (căn nhà). Do các tài sản này gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp và thuộc sở hữu của người thế chấp nên sẽ được xử lý cùng với quyền sử dụng đất trong trường hợp ông Đ, bà Q không có khả năng trả nợ theo quy định của Khoản 3 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ.

[2.5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đ, bà Q phải chịu và có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng.

[2.6] Về chi phí tố tụng khác (chi phí thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự): Ngân hàng phải nộp số tiền 3.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

[2.7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ, bà Q phải chịu án phí có giá ngạch được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng theo quy định của Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 92, 147, 157, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 56, 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ;

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Phan Văn Đ, bà Hồ Mỹ Q về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc ông Phan Văn Đ, bà Hồ Mỹ Q phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 641.993.399 đồng (Sáu trăm bốn mươi một triệu chín trăm chín mươi ba nghìn ba trăm chín mươi chín đồng), trong đó (tính đến ngày 30/9/2022): Nợ gốc: 540.890.566 đồng, nợ lãi quá hạn: 97.458.067 đồng, nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 3.644.766 đồng.

Kể từ ngày 01/10/2022 đến khi thi hành án xong, ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 233D17/CN/BDS785 ngày 01/6/2017.

1.2. Trường hợp ông Phan Văn Đ, bà Hồ Mỹ Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 392TT17/CN ngày 12/07/2017 gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 3077XY, vào sổ cấp GCN số CH009XY do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 20/10/2010, cập nhật biến động ngày 07/07/2017 cho ông Phan Văn Đ, có diện tích 389m², thuộc thửa đất số 2913, tờ bản đồ số 17-7, tọa lạc tại phường TA, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh

Bình Dương và tài sản trên đất là 01 nhà cấp 04, có kết cấu tường gạch, mái tole, nền xi măng và gạch bông.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng nêu trên nếu dư Ngân hàng sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiếp tục trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

Buộc gia đình ông Dương Văn T, bà Lê Thị U và bà Dương Thanh H di dời các vật dụng sinh hoạt của cá nhân và gia đình ra khỏi phần nhà và đất trên khi Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm trên.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng A số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

3. Chi phí tố tụng khác (chi phí thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự): Ngân hàng phải nộp số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn Đ và bà Hồ Mỹ Q phải chịu số tiền 29.679.000 đồng (Hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền 13.568.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001088 ngày 25/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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 T 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.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

(Đã ký)

Trần Châu Giang