

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 120/2020/DS-ST

Ngày: 30/11/2020

Về việc: “Tranh chấp Hợp đồng
tín dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lôi Liên Minh.

2. Ông Phạm Doãn Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2016/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2016, về việc tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2020/QĐXX-ST ngày 12 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1062/2020/QĐST-DS ngày 05/11/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quý tín dụng nhân dân cơ sở TB

(Ný được đổi tên là **Quý tín dụng nhân dân TB**)

Địa chỉ: 152A, đường Cách mạng tháng 8, phường Q, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh H, sinh năm: 1984 - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị D, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: 8/28, tổ 5, khu phố 1, phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
(Theo văn bản ủy quyền số 60/UQ-QTDND ngày 17/9/2019).

- Bị đơn: Ông **Hoàng Ba D**, sinh năm 1987;

Địa chỉ: 601, tổ 10, ấp M, xã P (Nay là khu phố M, phường P), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1965.

2. Ông **Hoàng Tiến D1**, sinh năm 1962.

Cùng trú tại: 601, tổ 10, ấp M, xã P (Nay là khu phố M, phường P), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị N ủy quyền cho ông Hoàng Tiến D1 thay mặt tham gia giải quyết vụ án (Theo giấy ủy quyền ngày 20/10/2019).

3. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm: 1945;

4. Ông **Dương Trường T**, sinh năm: 1976 (con của bà C)

Cùng trú tại: Số 601B, tổ 10, khu phố M, phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông **Trần Quốc Th**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: số 601C, tổ 10, khu phố M, phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông **Phùng Đức Th1**, sinh năm: 1984.

7. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1987 (Vợ ông Th1).

Cùng trú tại: Số 601B, tổ 10, khu phố M, phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà **Trần Thị O**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: tổ 10, khu phố M, phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

9. Ông **Phùng Đức Ph**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Tổ 10, C19, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Dung và ông D1 có mặt; Bà C, ông T, ông Th, anh Th1, chị L, bà O, ông Ph, ông D có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 03/3/2016, đơn xin rút một phần yêu C khởi kiện ngày 01/8/2016 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Hồ Thị D trình bày:

- Ngày 19/12/2014, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở TB (Nay là Quỹ tín dụng nhân dân TB, sau đây gọi là nguyên đơn) có cho ông Hoàng Ba D (sau đây gọi là bị đơn) vay số tiền: 550.000.000đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD

ngày 19/12/2014, khoản nợ của bị đơn vay có thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0,9%/tháng; loại hình vay: trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ; mục đích vay: vay tiêu dùng (mua đất).

Để đảm bảo khoản vay nêu trên của bị đơn. Ông Hoàng Tiến D1 và bà Nguyễn Thị N (là cha, mẹ của bị đơn) đã ký với nguyên đơn Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014, tự nguyện dùng tài sản hợp pháp của mình là 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 BD188246 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 17/12/2010 (thửa 77, tờ bản đồ số 84, diện tích 243m², xã P (Nay là phường P), thành phố Biên Hòa). Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 19/12/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh Biên Hòa.

- Ngày 19/6/2015, bị đơn tiếp tục vay của nguyên đơn số tiền: 200.000.000đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 3-20594-1/HĐTD ký ngày 19/6/2015, thời hạn vay 18 tháng, lãi suất 1,1%/ tháng; loại hình vay: dư nợ giảm dần; mục đích vay: tiêu dùng. Tài sản đảm bảo của khoản vay này là chiếc xe ô tô nhãn hiệu Mitsubishi, màu trắng, biển số 60A – 089.90, thuộc sở hữu của bị đơn và bà Hồ Thị Út L (vợ bị đơn) để thế chấp cho nguyên đơn theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-15/HĐTC ngày 19/6/2015. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 19/6/2015 tại Trung T đăng ký giao dịch tài sản Đà Nẵng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014, tính đến 19/7/2015 bị đơn chỉ trả được 07 kỳ lãi với số tiền là: 34.980.000đồng, còn tiền nợ gốc chưa trả; Hợp đồng số 3-20594-1/HĐTD ký ngày 19/6/2015 bị đơn trả tiền gốc được 01 kỳ là 9.850.000đ và tiền lãi được gần 02 kỳ là 4.364.000đ thì ngưng không tiếp tục trả nợ.

Ngày 03/3/2016, nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả nợ phát sinh từ 02 hợp đồng tín dụng nêu trên và yêu cầu xử lý đối với tài sản bảo đảm của các khoản vay.

Đến ngày 01/8/2016, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối Hợp đồng tín dụng số 3-20594-1/HĐTD ngày 19/6/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-15/HĐTC ngày 19/6/2015 giữa nguyên đơn với bên thế chấp là ông Hoàng Ba D và bà Hồ Thị Út L, do hợp đồng này đã được thanh lý tất toán, nguyên đơn đã xử lý tài sản bảo đảm là chiếc xe ô tô biển số 60A – 089.90 thuộc sở hữu của ông D và bà Lan để cản trừ xong toàn bộ số nợ phát sinh từ hợp đồng này.

Đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ký ngày 19/12/2014, bị đơn vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Tại Tòa án, người đại diện nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng, như sau:

- Nợ gốc: 550.000.000đồng;

- Tiền nợ lãi trong hạn từ tháng 8/2015 đến tháng 12/2015 (122 ngày) là: 25.245.000 đồng;

- Tiền phạt trễ hạn từ tháng 8/2015 đến tháng 12/2015 là: 694.000 đồng;

- Tiền lãi quá hạn từ 19/12/2015 đến ngày **30/11/2020** là: 447.480.000 đồng;

Tổng cộng số tiền nợ là 1.023.419.000 đồng và yêu cầu bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết nợ.

Đối với tài sản bảo đảm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên tài sản bảo đảm thi hành án cho khoản nợ nêu trên là diện tích đất 96,2m² nằm trong diện tích 243m² thuộc thửa 77, tờ bản đồ số 84 phường P, thành phố Biên Hòa của ông D1, bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD188246 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 17/12/2010; trên diện tích đất 96,2m² có 01 căn nhà cấp 04 thuộc quyền sở hữu của ông D1, bà N (nhà ở chưa chứng nhận quyền sở hữu) nhưng ông D1, bà N làm Giấy cam kết thế chấp bổ sung toàn bộ nhà ở và công trình phụ hiện có trên đất cho nguyên đơn. Toàn bộ diện tích đất và căn nhà của ông D1, bà N đã được đo đạc thực tế theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 7042/16.BĐHT ngày 11/11/2016 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 26/9/2016 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện.

Đối với các phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84 mà hiện Ny các ông, bà có tên sau đây đang trực tiếp quản lý, sử dụng và có nhà ở trên đất, gồm có: ông Trần Quốc Th (77,8m²); anh Phùng Đức Th1, chị Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C và anh Dương Trùng T tổng cộng 69m² đã được đo đạc theo Bản đồ hiện trạng đất số 7042/16.BĐHT ngày 11/11/2016 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 26/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý đối với diện tích QSD đất và tài sản nằm trên các phần diện tích đất này.

* *Đối với bị đơn:* anh Hoàng Ba D đã bỏ đi khỏi địa phương tại địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: tổ 10, ấp M, xã P (Nay là khu phố M, phường P), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai từ tháng 01/2016 nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết địa chỉ nơi cư trú mới của bị đơn ở đâu. Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tiến hành thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bị đơn theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 03/2017/QĐ-VDSST ngày 24/01/2017, nhưng bị đơn vẫn không liên hệ với Tòa án để giải quyết vụ án. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc, không ủy quyền hợp pháp cho người nào khác đến tham gia tố tụng, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, ông Hoàng Tiến D1 (cha ruột bị đơn) có giao nộp cho Hội đồng xét xử “Đơn tường trình và cứu xét” và “Đơn xin vắng mặt tại phiên tòa” của bị đơn đề ngày 20/11/2020 có chữ ký ghi họ tên Hoàng Ba D và có dấu lấn tay. Theo nội dung đơn trình bày, vào cuối năm 2015 do việc kinh doanh gặp khó khăn, các chủ nợ thúc ép, dùng các đối tượng xã hội đen uy hiếp và nguy hiểm đến tính mạng nên bị đơn phải tạm lánh. Liên quan đến Hợp đồng tín dụng mà nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án, bị đơn đề nghị nguyên đơn xem xét miễn giảm tiền lãi và cho phép bị đơn và gia đình tự xử lý tài sản bảo đảm trong thời gian quy định để thanh toán nợ, đồng thời bị đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

** Phân trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Hoàng Tiến D1, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N, trình bày:

Ngày 18/12/2014, ông và vợ là bà Nguyễn Thị N có ký hợp đồng thế chấp số 514-14/HĐTC với Quỹ tín dụng nhân dân TB để bảo đảm cho khoản vay 550.000.000 đồng của con trai là anh Hoàng Ba D theo hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014. Ông và bà N đã dùng tài sản hợp pháp của ông bà là căn nhà gắn liền với diện tích đất 243m², thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của anh D theo như nguyên đơn trình bày là đúng. Hiện nay, anh Hoàng Ba D đã trốn nợ, hoàn cảnh gia đình khó khăn, bản thân phải ông phải đi làm thuê để có tiền trả nợ dần cho nguyên đơn. Ny nguyên đơn yêu cầu trả nợ gốc và lãi như trên thì ông bà không có khả năng trả, xin nguyên đơn được trả hết số nợ gốc, còn tiền lãi thì xin nguyên đơn miễn hoặc giảm bớt.

Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì ông bà đồng ý cho nguyên đơn được xử lý đối với tài sản bảo đảm để thi hành án là một phần diện tích quyền sử dụng đất 96,2 m² thuộc thửa 77, tờ bản đồ số 84, phường P, trên diện tích đất hiện nay có căn nhà cấp 04 của ông và bà N theo như yêu cầu của nguyên đơn đã trình bày tại Tòa án. Đối với phần diện tích đất còn lại, do trước khi ký hợp đồng thế chấp với bên nguyên đơn thì vợ chồng ông đã chuyển nhượng giấy tờ tay cho một số người khác nhưng do không hiểu biết pháp luật nên khi ký hợp đồng thế chấp ông bà không thông báo nguyên đơn biết, cụ thể: Ngày 19/11/2009 ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phùng Đức Ph, bà Trần Thị O diện tích đất 68m² (đo đạc thực tế là 69m²), hiện Ny diện tích đất này do vợ chồng anh Phùng Đức Th1, chị Nguyễn Thị L (là con trai và con dâu của ông Ph, bà O) đang sử dụng một nửa và nửa còn lại do bà Nguyễn Thị C, anh Dương Trùng T (là hai mẹ con) đã mua lại của bà O từ năm 2019, là những người đang trực tiếp ở trên đất; Ngày 02/8/2011, ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Đình Thiên, bà Nguyễn Thị Thành diện tích đất khoảng 84m² (đo đạc thực tế 77,8m²), đến năm 2018 ông Thiên, bà Thành lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Quốc Th, hiện Ny diện tích đất này do ông Th đang ở trên đất. Vì vậy, ông đồng ý quan điểm của nguyên đơn không xử lý đối

với các phần diện tích QSD đất và tài sản nằm trên các phần diện tích đất này mà hiện nay những ông, bà có tên như trên đang ở trên đất.

2. Theo ông Phùng Đức Ph trình bày:

Ngày 19/11/2009, ông và bà Trần Thị O có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Tiến D1, bà Nguyễn Thị N diện tích đất khoảng 68m² thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa. Việc chuyển nhượng các bên chỉ làm giấy tờ tay, trên diện tích đất khi mua có 03 phòng trọ nhỏ, sau khi mua xong vợ chồng ông sửa lại thành 02 phòng để ở. Đến tháng 7/2010, ông và bà O ly hôn và tự thỏa Th phân chia tài sản, ông đồng ý giao cho bà O và con trai lớn Phùng Đức Th1 được sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên, còn ông chuyển đi nơi khác. Theo ông được biết, vào năm 2019 bà O đã chuyển nhượng phần nhà đất của bà O cho người khác, phần nữa còn lại vẫn do vợ chồng anh Th1 đang ở. Nay ông xác định không còn liên quan gì đối với tài sản nêu trên, ông cũng không tranh chấp và không có yêu cầu nào trong vụ án mà Tòa án đang giải quyết, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật quy định.

3. Theo bà Nguyễn Thị C và ông Dương Trùng T trình bày:

Bà C là mẹ ruột của ông T. Vào ngày 09/01/2019, bà C và ông T nhận chuyển nhượng lại của bà Trần Thị O căn nhà cấp 04 xây hết đất có diện tích 3,2m x 10m (căn nhà và diện tích đất thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa), hiện Nay bà C và anh T đang trực tiếp ở trên đất. Do là người mua sau nên bà C, anh T không biết phần diện tích đất đã mua của bà O nêu trên là tài sản thế chấp mà trước đó chủ đất cũ (là ông D1, bà N) đã thế chấp cho nguyên đơn. Nay bà C, ông T đề nghị Tòa án xem xét theo pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mẹ con bà.

4. Theo anh (chị) Phùng Đức Th1 và Nguyễn Thị L trình bày:

Căn nhà và diện tích đất 35m² thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa mà hiện Nay vợ chồng anh Th1, chị L đang ở do là vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị O (mẹ ruột anh Th1) vào tháng 12/2016. Nguồn gốc nhà đất mà vợ chồng anh chị đang ở trước đây là của ông Ph, bà O (là cha mẹ ruột anh Th1) mua của ông D1, bà N từ năm 2009. Do chưa làm thủ tục tách thửa được, nên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do chủ đất cũ là ông D1, bà N giữ. Việc ông D1, bà N đem toàn bộ tài sản nhà, đất thế chấp cho nguyên đơn trong đó có một phần diện tích đất trước đó đã bán cho ông Ph, bà O (Nay là vợ chồng anh chị đang quản lý sử dụng diện tích là 35m²) thì vợ chồng anh chị không biết. Trường hợp, ông D1, bà N không trả được nợ mà bị xử lý tài sản thế chấp thì anh chị không đồng ý xử lý đối với diện tích đất 35m², trên đất có căn nhà của vợ chồng anh chị đang ở.

5. Theo ông Trần Quốc Th trình bày:

Ngày 13/3/2018, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Lê Đình Thiên và bà Nguyễn Thị Thành diện tích đất ghi theo giấy tờ mua bán là 84m²

(diện tích đo đạc thực tế là 77,8m²), hiện trạng trên đất có căn nhà cấp 04, diện tích xây dựng 77,8m² (căn nhà và diện tích đất thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa), đến năm 2019 vợ ông là bà Tống Thị Hương L (chết) nên ông là người đang trực tiếp quản lý sử dụng. Do là người mua sau nên ông không biết phần diện tích đất đã mua của ông Thiên, bà Thành nêu trên là tài sản thế chấp mà trước đó chủ đất cũ (là ông D1, bà N) đã thế chấp cho nguyên đơn. Ny ông đề nghị Tòa án xem xét theo pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông.

6. Theo bà Trần Thị O trình bày:

Ngày 19/11/2009, bà và ông Phùng Đức Ph nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Tiến D1, bà Nguyễn Thị N diện tích đất khoảng 68m² thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa. Đến tháng 7/2010, bà và ông Ph ly hôn và tự thỏa Th phân chia tài sản thì căn nhà và diện tích đất nêu trên giao cho bà và con trai lớn Phùng Đức Th1 được toàn quyền sử dụng và sở hữu. Năm 2019, bà đã chuyển nhượng một nửa cho bà C, anh T, phần nửa còn lại vẫn do vợ chồng anh Th1 đang ở. Ny bà không tranh chấp và không có yêu cầu nào trong vụ án mà Tòa án đang giải quyết, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật quy định.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu tại phiên tòa:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của các bên đương sự: Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của pháp luật tố tụng dân sự quy định.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Hoàng Ba D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân TB số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.023.419.000 đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm mười chín nghìn đồng*).

Trong đó: Nợ gốc 550.000.000đồng; tiền nợ lãi trong hạn là: 25.245.000 đồng; tiền phạt trễ hạn là: 694.000 đồng; tiền lãi quá hạn là: 447.480.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa Th trong Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ký ngày 19/12/2014.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân TB về việc yêu C anh Hoàng Ba D thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 3-20594-

1/HĐTD ngày 19/6/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-15/HĐTC ngày 19/6/2015 do các bên đã thanh lý hợp đồng.

- Về án phí DS-ST: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn anh Hoàng Ba D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy, bị đơn anh Hoàng Ba D cư trú tại địa chỉ: tổ 10, khu phố M, phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. **Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39** của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Xét thấy, Quỹ tín dụng nhân dân TB (sau đây gọi là nguyên đơn) khởi kiện anh Hoàng Ba D (sau đây gọi là bị đơn) yêu cầu phải trả các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng với cá nhân. **Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 471 Bộ luật dân sự 2005, khoản 16 Điều 4 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010**, Hội đồng xét xử xác định hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

[3] Về phạm vi khởi kiện:

Xét thấy, ngày 23/3/2016 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014 và Hợp đồng tín dụng số 3-20594-1/HĐTD ký ngày 19/6/2015, đồng thời yêu cầu tuyên tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-15/HĐTC ngày 19/6/2015 là tài sản bảo đảm cho các khoản nợ. Đến ngày 01/8/2016, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối Hợp đồng tín dụng số 3-20594-1/HĐTD ngày 19/6/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-15/HĐTC ngày 19/6/2015 do các bên đã thanh lý hợp đồng. **Căn cứ khoản 2 Điều 244** Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Về tư cách đương sự trong vụ án:

Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tư cách đương sự trong vụ án được xác định như sau: Quý tín dụng nhân dân TB là người khởi kiện nên xác định là nguyên đơn; anh Hoàng Ba D là người bị kiện nên xác định là bị đơn; ông Hoàng Tiến D1, bà Nguyễn Thị N là bên thế chấp và những người đang có nhà ở trên thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa (tài sản đang thế chấp) gồm có: ông Trần Quốc Th, anh Phùng Đức Th1, chị Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C, anh Dương Trùng T, ông Phùng Đức Ph, bà Trần Thị O, nên xác định là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Đối với bị đơn anh Hoàng Ba D vắng mặt tại nơi cư trú: tổ 10, ấp M, xã P (Nay là khu phố M, phường P), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai từ tháng 01/2016 nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết. Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tiến hành thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bị đơn theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 03/2017/QĐ-VDSST ngày 24/01/2017, nhưng bị đơn vẫn không liên hệ với Tòa án để giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận được đơn xin vắng mặt tại phiên tòa của bị đơn đề ngày 20/11/2020 có chữ ký ghi họ tên Hoàng Ba D và có dấu lặn tay do ông Hoàng Tiến D1 cung cấp. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc Th, anh Phùng Đức Th1, chị Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C, anh Dương Trùng T, ông Phùng Đức Ph, bà Trần Thị O **cũng** có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ **Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự**, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[6] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

Theo Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014, nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền là: 550.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 19/12/2014 đến 19/12/2015), lãi suất 0,9%/ tháng; hình thức trả lãi vay: trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ; mục đích vay: vay tiêu dùng (mua đất). Cùng ngày 19/12/2014, bị đơn ký giấy nhận nợ đã nhận số tiền vay 550.000.000đồng từ nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bị đơn không đến Tòa án làm việc, không ủy quyền cho người nào khác đến tham gia tố tụng, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn nhưng qua các tài liệu do nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Giấy đề nghị vay vốn, Giấy nhận nợ có đầy đủ chữ ký của nên vay cùng với bên cho vay. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định việc vay tiền giữa bị đơn với nguyên đơn là có thật, nội dung thỏa Th của các bên được ghi trong Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014, Giấy nhận nợ ngày 19/12/2014 là hoàn toàn tự nguyện,

có nội dung phù hợp với các quy định tại **Điều 471 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010**, nên hợp đồng phát sinh hiệu lực, là căn cứ để giải quyết về quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014, bị đơn chỉ trả được 07 kỳ lãi với số tiền là: 34.980.000đồng thì ngưng không tiếp tục trả tiền lãi và tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng, nên khoản vay bị quá hạn từ ngày 19/12/2015 đến Ný. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014, lỗi vi phạm hợp đồng vay thuộc về bị đơn, kéo dài thời gian trả nợ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. **Căn cứ Điều 471, Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005** thì việc khởi kiện đòi nợ của nguyên đơn là có căn cứ.

Dư nợ tính tới ngày xét xử 30/11/2020, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền là 1.023.419.000đồng, trong đó: Nợ gốc 550.000.000đồng; tiền nợ lãi trong hạn là: 25.245.000đồng; tiền phạt trễ hạn là: 694.000đồng; tiền lãi quá hạn từ 19/12/2015 đến ngày **30/11/2020** là: 447.480.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Hoàng Tiến D1 (cha ruột bị đơn) có giao nộp cho Hội đồng xét xử “Đơn tường trình và cứu xét” của bị đơn trình bày lý do bị đơn vắng mặt và đề nghị nguyên đơn xem xét miễn giảm tiền lãi và cho phép bị đơn và gia đình tự xử lý tài sản bảo đảm trong thời gian quy định để thanh toán nợ nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên buộc bị đơn phải trả nợ cho nguyên đơn số tiền 1.023.419.000đồng.

[7] Về yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi suất quá hạn theo thỏa Th tại Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014 kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 01/12/2020) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy, mức lãi suất cho vay và cách tính lãi theo thỏa Th giữa nguyên đơn với bị đơn trong hợp đồng tín dụng là tự nguyện, phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên được thực hiện theo thỏa Th.

[8] Về yêu C khởi kiện của nguyên đơn đối với tài sản bảo đảm:

Xét thấy, ngày 18/12/2014 ông Hoàng Tiến D1 và bà Nguyễn Thị N (là cha, mẹ của bị đơn) ký kết với bên nguyên đơn Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014, theo nội dung thỏa Th trong hợp đồng thì ông D1, bà N tự nguyện dùng tài sản hợp pháp của mình là diện tích quyền sử dụng đất 243m² (thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD188246 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 17/12/2010. Hợp đồng thế chấp này được công chứng tại Phòng công chứng Bửu Hòa và được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 19/12/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh Biên Hòa là phù hợp với quy định tại **các Điều**

323, Điều 342, 343, 344 Bộ luật dân sự năm 2005, nên có nghĩa vụ ràng buộc đối với ông D1, bà N theo thỏa Th về quyền và nghĩa vụ tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng thực tế tài sản thế chấp 243m² (thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa), xác định trên đất gồm có 04 căn nhà, gồm: *Nhà thứ nhất* thuộc quyền sở hữu của ông D1 và bà N (tài sản này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn), căn nhà được xây trên diện tích đất 96,2m², hiện Ny do ông D1, bà N đang quản lý, sử dụng. *Nhà thứ 2*: được xây trên diện tích đất 77,8m², hiện Ny do ông Trần Quốc Th đang sở hữu và quản lý, sử dụng. *Nhà thứ 3*: được xây trên diện tích đất khoảng 36m², hiện Ny do vợ chồng anh Phùng Đức Th1 và chị Nguyễn Thị L đang sở hữu và quản lý, sử dụng. *Nhà thứ 4*: được xây trên diện tích đất khoảng 33m², hiện Ny do bà Nguyễn Thị C và anh Dương Trùng T (là hai mẹ con) đang sở hữu và quản lý, sử dụng. Toàn bộ các phần diện tích đất nêu trên được đo đạc thể hiện trong Bản đồ hiện trạng khu đất số 7042/16.BĐHT ngày 11/11/2016 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 26/9/2016 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện. Như vậy, chỉ có căn nhà của ông D1, bà N ở trên đất là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014; các căn nhà còn lại trên đất hiện Ny do ông Th, vợ chồng anh Th1 - chị L, bà C và anh T đang ở là không đúng theo Hợp đồng thế chấp số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014.

Qua xem xét tài liệu về nguồn gốc đất do các đương sự cung cấp và lời khai của các đương sự tại Tòa án, xác định diện tích đất mà hiện Ny ông Th, vợ chồng anh Th1 - chị L, bà C và anh T đang có nhà ở trên đất thì trước thời điểm ông D1, bà N ký kết Hợp đồng thế chấp số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014 với bên nguyên đơn, ông D1 và bà N đã chuyển nhượng cho người khác bằng hình thức giấy tờ viết tay, cụ thể: Ngày 19/11/2009, ông D1 và bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phùng Đức Ph, bà Trần Thị O diện tích đất 68m²(**đo đạc thực tế 69m²**), đến tháng 12/2016 ông Ph, bà O tiếp tục chuyển nhượng lại cho con là vợ chồng anh Th1, chị L 36m² và đến tháng 01/2019 bà O chuyển nhượng nốt diện tích còn lại khoảng 33m² cho bà C, anh T; Ngày 02/8/2011, ông D1 và bà N chuyển nhượng tiếp một phần đất bên cạnh cho vợ chồng ông Lê Đình Thiên, bà Nguyễn Thị Thành diện tích đất thực tế là 77,8m² (trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 84m²), đến năm 2018 ông Thiên, bà Thành chuyển nhượng lại cho ông Th toàn bộ diện tích đất 77,8m² nêu trên.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, quy định: *Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa Th giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản*

gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa Th khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.”.

Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bên thế chấp (ông D1, bà N) không thông báo cho nguyên đơn (bên nhận thế chấp) biết rõ thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84 của ông bà không còn đủ diện tích là 243m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD188246 (do trước đó ông bà đã chuyển nhượng một phần cho người khác như đã nêu), còn bên nhận thế chấp (nguyên đơn) không kiểm tra hiện trạng thực tế quyền sử dụng đất tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp và đã nhận thế chấp. Mặc dù vậy, Hợp đồng thế chấp số 514-14/HĐTC ngày 18/12/2014 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án xác định tài sản thế chấp còn lại là 96,2m² trong diện tích đất 243m² (thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84 phường P, thành phố Biên Hòa) và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông D1 và bà N là tài sản đảm bảo thi hành án.

Đối với các tài sản còn lại nằm trên thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84, gồm: căn nhà của ông Trần Quốc Th đang quản lý, sử dụng trên diện tích đất 77,8m²; căn nhà của anh Phùng Đức Th1, chị Nguyễn Thị L đang quản lý, sử dụng trên diện tích đất khoảng 36m² và căn nhà của bà Nguyễn Thị C, anh Dương Trùng T đang quản lý, sử dụng trên diện tích đất khoảng 33m², tại phiên tòa bên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xử lý giải quyết. Xét thấy, việc nguyên đơn không yêu cầu xử lý, giải quyết đối với các căn nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Th, của anh Th1, chị L và của bà C, anh T đang ở trên diện tích đất hiện nay thuộc tài sản thế chấp là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do vậy, trong trường hợp bị đơn anh Hoàng Ba D không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014 thì Quỹ tín dụng nhân dân TB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật đối với diện tích quyền sử dụng đất 96,2m² nằm trong diện tích đất 243m² (thuộc thửa đất số thửa 77, tờ bản đồ số 84 phường P, thành phố Biên Hòa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD188246 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 17/12/2010) và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông D1 và bà N để thu hồi nợ. Căn nhà có kết cấu: mái tôn, cột gạch + sàn bên tông cốt thép, tường gạch, trần thạch cao, nền gạch men, cửa sắt, diện tích xây dựng 96,2m². Toàn bộ phần diện tích đất và căn nhà nêu trên được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 7042/16.BĐHT ngày 11/11/2016 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 26/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

[9] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu tại phiên tòa xét thấy phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng:

Xét thấy, chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng nhà, đất là tài sản thế chấp để giải quyết tranh chấp là 2.164.900đ (*Hai triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm đồng*). Toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên, nguyên đơn đã nộp đủ trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ **Điều 157, 158** Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.164.900đ (*Hai triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm đồng*).

[11] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc anh Hoàng Ba D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật, cụ thể: 36.000.000đ + (3% x 223.419.000đồng) = 42.702.570đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào **khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 244; Điều 227; Điều 228;** Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng **Điều 471, Điều 474, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 344 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;** Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân TB đối với anh Hoàng Ba D về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

1. Buộc anh Hoàng Ba D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân TB theo Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014 số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (30/11/2020) là 1.023.419.000 đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm mười chín nghìn đồng*).

Trong đó: Nợ gốc 550.000.000đồng; tiền nợ lãi trong hạn là: 25.245.000 đồng; tiền phạt trễ hạn là: 694.000 đồng; tiền lãi quá hạn là: 447.480.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Hoàng Ba D 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 Th trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa Th về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của bên cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho bên cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của bên cho vay.

2. Trường hợp anh Hoàng Ba D không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1-20312-6/HĐTD ngày 19/12/2014 thì Quỹ tín dụng nhân dân TB được quyền yêu C Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật đối với diện tích quyền sử dụng đất 96,2m² nằm trong trong diện tích đất 243m² (thuộc thửa đất số thửa 77, tờ bản đồ số 84 phường P, thành phố Biên Hòa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD188246 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 17/12/2010) và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Tiến D1 và bà Nguyễn Thị N để thu hồi nợ. Căn nhà có kết cấu: mái tôn, cột gạch + sàn bên tông cốt thép, tường gạch, trần thạch cao, nền gạch men, cửa sắt, diện tích xây dựng 96,2m². Toàn bộ phần diện tích đất và căn nhà nêu trên được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 7042/16.BĐHT ngày 11/11/2016 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 26/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Ni – Chi nhánh Biên Hòa.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Quỹ tín dụng nhân dân TB về việc không xử lý đối với tài sản bảo đảm là diện tích quyền sử dụng đất còn lại thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 84, phường P, thành phố Biên Hòa, trên đất hiện Ny có các căn nhà thuộc quyền sở hữu của các ông, bà sau đây: căn nhà của ông Trần Quốc Th xây trên diện tích đất 77,8m²; căn nhà của anh Phùng Đức Th1, chị Nguyễn Thị L xây trên diện tích đất 36m² và căn nhà của bà Nguyễn Thị C, anh Dương Trùng T xây trên diện tích đất 33m² (Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 7042/16.BĐHT ngày 11/11/2016 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 26/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Ni – Chi nhánh Biên Hòa).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân TB về việc yêu C anh Hoàng Ba D thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 3-20594-1/HĐTD ngày 19/6/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-15/HĐTC ngày 19/6/2015 do các bên đã thanh lý hợp đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Hoàng Ba D phải trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân TB số tiền 2.164.900đ (Hai triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm đồng).

6. Về án phí:

Buộc **anh Hoàng Ba D** phải chịu 42.702.570 đồng (*Bốn mươi hai triệu, bảy trăm lẻ hai nghìn, năm trăm bảy mươi đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân TB 18.261.000 đồng (*Mười tám triệu, hai trăm sáu mươi một nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 007630 ngày 07/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

7. Về quyền kháng cáo:

Quỹ tín dụng nhân dân TB, ông Hoàng Tiến D1 và bà Nguyễn Thị N được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Hoàng Ba D, ông Trần Quốc Th, anh Phùng Đức Th1, chị Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C, anh Dương Trường T, ông Phùng Đức Ph, bà Trần Thị O được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

8. Về việc thi hành án:

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 Th 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND TP Biên Hòa (1);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Dương sự (11);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

(đã ký)

Trần Văn Hùng