

Bản án số: 211/2022/DS-ST
Ngày: 22-07-2022.
V/v tranh chấp về hợp đồng vay
tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Hữu Quang;
2. Bà Tống Thị Kim Điền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thơm – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hồng Gấm - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7 xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021
về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
163/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa
số 152/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng S; Địa chỉ trụ sở: Lầu **A** Tòa nhà Vincom Center, số
X đường Lê Thánh T, phường Bến N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại
diện theo pháp luật: Ông Trần Tấn L – Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện
theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tầng B – Tòa nhà Y
đường Trương Đ, phường Võ Thị S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản uỷ
quyền số 181/2021/EIBA/UQ-CTHĐTV ngày 01/4/2021). (Có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Đỗ Quang M, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số **Z** đường Trần Văn Đ,
Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ tạm trú: 5C KDC Chợ L,
đường Phạm Hữu L, phường Phú M, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số Z đường Trần Văn Đ, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ tạm trú: 5C KDC Chợ L, đường Phạm Hữu L, phường Phú M, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty K; Địa chỉ trụ sở: Lầu D-Tòa nhà SECC, số 799 Nguyễn Văn L, phường Tân P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của công ty Bà Phạm Thị T, sinh năm 1984; Địa chỉ: W, Cư xá Q, Khu phố 7, phường Trường T quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 02/GUQ-HDReal ngày 23/7/2019). (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 08/9/2010, Ngân hàng S (sau đây được gọi tắt là Ngân hàng) và ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1007LAV201401279, theo đó: Ngân hàng cho ông M và bà T vay số tiền 1.200.000.000 đồng với thời hạn là 180 tháng, hạn cuối thanh toán là ngày 08/9/2025; mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất nền tọa lại tại Phần diện tích đất tọa lạc tại H5 thuộc Khu nhà ở Cao cấp Bảo Long (số F Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 Bộ địa chính xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè); thời hạn vay 180 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 08/9/2010; đáo hạn ngày 08/9/2025; lịch trả nợ gốc vào ngày 08 hàng tháng, mỗi tháng trả 6.600.000 đồng (trả trong 179 tháng), tháng cuối trả 7.860.000 đồng; lãi suất cho vay 1,3%/tháng; lãi suất quá hạn 1,95%/tháng. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ vốn vay cụ thể là quyền sử dụng đất tại Phần diện tích đất tọa lạc tại H5 thuộc Khu nhà ở Cao cấp Bảo Long (số F Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 Bộ địa chính xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè) có diện tích là 162,85m², đây là tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Bảo Long, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông M, bà T đã ký Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAL/2010 ngày 08/9/2010 với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản – Phát triển nhà Thành phố.

Sau khi ký kết Hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay cho ông M và bà T nhưng ông M và bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, đã vi phạm hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng. Thời gian ông M và bà T phát sinh nợ quá hạn là ngày 08/5/2014.

Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, tiến hành làm việc và thông báo thanh toán nợ nhưng ông M và bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 buộc ông M và bà T thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến thời điểm ngày 22/7/2022: Nợ gốc 988.540.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn 877.330.380 đồng, nợ tiền lãi quá hạn 768.768.019 đồng; Tổng cộng: 2.634.638.399 đồng.

Trường hợp ông M và bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là phần diện tích đất tọa lạc tại H5 thuộc Khu nhà ở Cao cấp Bảo Long (số F Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 Bộ địa chính xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè) có diện tích là 162,85m², đây là tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Bảo Long, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông M, bà T tiếp tục liên đới trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả nợ xong

Tại phiên tòa, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản – phát triển nhà Thành phố (tên gọi tắt là HDREAL) là chủ đầu tư dự án khu nhà ở cao cấp Bảo Long tại phân khu F đường Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 08/9/2010, HDREAL có ký kết Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMB/BL-HDREAL/2010 với bà Nguyễn Thị Xuân T đối với nền đất số H5 với tổng giá trị hợp đồng 2.753.453.154đ (hai tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn một trăm năm mươi tư đồng), trong đó bao gồm giá trị xây dựng hạ tầng, quyền sử dụng đất là 1.726.210.000đ (một tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu hai trăm mười ngàn đồng) và giá trị xây dựng nhà (giai đoạn 1). Tính đến ngày 13/9/2010, bà T đã thanh toán cho HDREAL được 1.555.020.000đ (một tỷ năm trăm năm mươi lăm triệu không trăm hai mươi ngàn đồng). Đến thời điểm này, giữa HDREAL và bà T chưa thực hiện phần xây dựng nhà ở (giai đoạn 2). Như vậy, bà T còn phải thanh toán giá trị còn lại của giai đoạn 1 với số tiền 171.190.000đ (một trăm bảy mươi một triệu một trăm chín mươi ngàn đồng) và thanh toán phần xây dựng (giai đoạn 2) khi HDREAL được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất.

Đối với tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản giữa bà T với Ngân hàng trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay số 203/EHB-TD/BĐTS/10 là tài sản hình thành từ vốn vay cụ thể là quyền sử dụng đất tại Phần diện tích đất tọa lạc tại H5 thuộc Khu nhà ở Cao cấp Bảo Long (số F Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 Bộ địa chính xã Nhơn Đức,

huyện Nhà Bè) có diện tích là 162,85m², đây là tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Bảo Long, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, HDREAL yêu cầu:

- Tại thời điểm phát mãi tài sản thế chấp trên mà HDREAL chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T nhưng đã tiến hành xây dựng nhà thì bà T hoặc người kế thừa phải thanh toán cho HDREAL giá trị xây dựng (giai đoạn 2) theo giá xây dựng đã được điều chỉnh và giá trị còn lại (giai đoạn 1) nêu trên.

- Tại thời điểm phát mãi tài sản mà HDREAL đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì phải ưu tiên thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho HDREAL toàn bộ số tiền còn thiếu theo đơn giá xây dựng đã được điều chỉnh bao gồm giá trị xây dựng nhà và phần tiền còn lại của giai đoạn 1 mà bà T chưa thanh toán cùng các loại thuế phí có liên quan (nếu có).

Đối với tranh chấp giữa Ngân hàng và bị đơn, HDREAL không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

Bị đơn là ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T đã được Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập; Thông báo hòa giải; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập tham gia về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2022/QĐXXST-DS ngày 30/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 152/2022/QĐST-HPT ngày 29/6/2022 nhưng ông M và bà T vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông M và bà T theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản – Phát triển nhà Thành phố có bà Phạm Thị T là người đại diện theo ủy quyền của Công ty có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T theo quy định tại 1 khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý được quy định tại các điều từ Điều 26 đến Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho các đương sự đúng quy định tại Điều 195, Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 71, 73, 86 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự vì vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tòa án thụ lý giải quyết vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

2. Về việc giải quyết vụ án dân sự:

Xét yêu cầu của Ngân hàng buộc ông M và bà T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 22/7/2022 trong đó gốc là: 988.540.000 đồng, lãi trong hạn: 877.330.380 đồng, lãi quá hạn: 768.768.019 đồng. Tổng cộng: 2.634.638.399 đồng.

Xét về yêu cầu trả nợ gốc:

Nhận thấy ngày 08/9/2010 Ngân hàng với ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1007LAV201401279: Nội dung hợp đồng: Ngân hàng cho ông M và bà T vay số tiền 1.200.000.000 đồng với thời hạn là 180 tháng, hạn cuối thanh toán là ngày 08/9/2025.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất nền tọa lạc tại phần diện tích đất tại H5 thuộc Khu nhà ở Cao cấp Bảo Long (số F Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 Bộ địa chính xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè).

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Phần diện tích đất tọa lạc tại H5 thuộc Khu nhà ở Cao cấp Bảo Long (số F Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 Bộ địa chính xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè) có diện tích là 162,85m², đây là tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Bảo Long, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông M bà T trả được cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tính đến ngày 07.5.2014. Từ 08.5.2014 ông M và bà T lấy lý do kinh tế gặp khó khăn nên không thanh toán thêm bất cứ khoản nào khác cho ngân hàng nữa. Vì vậy, Ngân hàng đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đối với ông M bà T và chuyển sang nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông M bà T trả số tiền gốc là 988.540.000đ là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả nợ lãi trong hạn: 877.330.380 đồng, lãi quá hạn: 768.768.019 đồng.

Nhận thấy thời hạn vay là 180 tháng tức là 15 năm nhưng do ông bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 08.5.2014 nên Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn.

Xét thấy: Căn cứ vào thỏa thuận của các bên khi ký hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về lãi suất trong hạn là 1.3%/tháng, lãi suất quá hạn 1.95%/tháng. Vì Ngân hàng là ngân hàng có chức năng hoạt động tín dụng nên phần lãi suất tuy cao hơn so với quy định và mức lãi suất tính đúng theo thỏa thuận của các bên khi ký kết hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với các quy định tại khoản 16 Điều 4 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Do vậy, Ngân hàng yêu cầu ông M bà T trả số tiền lãi tính đến ngày 22/7/2022 lãi trong hạn: 877.330.380 đồng, lãi quá hạn: 768.768.019 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Phần diện tích đất tọa lạc tại H5 thuộc Khu nhà ở Cao cấp Bảo Long (số F Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 Bộ địa chính xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè) có diện tích là 162,85m². Trong trường hợp ông M bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc ông M bà T có trách nhiệm trả tổng số nợ gốc và lãi cho ngân hàng tính đến ngày 22/7/2022 là 2.634.638.399 đồng.

Trong trường hợp ông M bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T phải trả số tiền còn nợ lại theo Hợp đồng tín dụng số 1007LAV201401279 ngày 08/9/2010 của Ngân hàng S thì đây là tranh chấp về “Hợp đồng vay tài sản” được quy định tại Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 463 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào công văn số 99/2016/EIB.HB-KHCN ngày 31/3/2016 của Ngân hàng về việc hỗ trợ xác minh gửi Công an phường Phú Mỹ, Quận 7: “Đ/s Đỗ Quang Minh và Nguyễn Thị Xuân T hiện đang cư ngụ tại X KDC Chợ Lớn, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, sau đó kết quả cung cấp chứng cứ của Công an phường Phú Mỹ, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh tại

Phiếu xác minh thì bị đơn là ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T hiện không còn cư ngụ tại X KDC Chợ Lớn, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, đi đâu không rõ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 5, Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 5/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp lại đơn khởi kiện, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng năm 2015.

2. Về hình thức:

- Đối với bị đơn là ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ để cung cấp chứng cứ, tham gia phiên hòa giải, tham gia phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Yêu cầu về tiền vốn gốc và tiền lãi:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1007LAV201401279 ngày 08/9/2010 giữa Ngân hàng và bị đơn ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ, đã có đủ cơ sở để kết luận Ngân hàng có cho ông M bà T vay số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng). Căn cứ vào bản kê tính lãi của Ngân hàng xác định ông M, bà T còn nợ lại Ngân hàng đến ngày 22/7/2022 trong đó gốc là: 988.540.000 đồng, lãi trong hạn: 877.330.380 đồng, lãi quá hạn: 768.768.019 đồng. Tổng cộng: 2.634.638.399 đồng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa để giải quyết, không cung cấp chứng cứ, vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì trình bày của nguyên đơn được chấp nhận mà không cần phải chứng minh do bị đơn đã không đưa ra chứng cứ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng về việc buộc bị đơn là ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ lại tính đến ngày 22/7/2022 trong đó nợ gốc 988.540.000 đồng, lãi trong hạn: 877.330.380 đồng, lãi quá hạn: 768.768.019 đồng. Tổng cộng: 2.634.638.399 đồng.

Căn cứ vào Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số

698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì kể từ ngày 22/7/2022, ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T còn phải thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1007LAV201401279 ngày 08/9/2010 cho đến khi thanh toán hết nợ.

[3.2] Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là phần diện tích đất tọa lạc tại H5 thuộc Khu nhà ở Cao cấp Bảo Long (số F Nguyễn Hữu T, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 Bộ địa chính xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè) có diện tích là 162,85m², đây là tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Bảo Long, xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay số 203/EIB-TD/BĐTS/10 ngày 08/9/2010 giữa Ngân hàng và ông Đỗ Quang M, bà Nguyễn Thị Xuân T, Biên bản thỏa thuận về việc xác nhận phong tỏa và cam kết thế chấp tài sản ngày 08/9/2010 giữa Ngân hàng, ông M, bà T và Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản – phát triển nhà Thành phố, đủ căn cứ kết luận: Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 1007LAV201401279 ngày 08/9/2010 là tài sản hình thành từ Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày 08/9/2010 là một nền đất có ký hiệu lô H, ký hiệu nền: 5, diện tích 163m², vị trí nền đất nằm thửa 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 tại xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày 08/9/2010 giữa HDREAL với ông M, bà T, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của HDREAL về việc thực hiện hợp đồng trên giữa HDREAL với bị đơn và hiện nay phía bà T còn nợ lại số tiền phải thanh toán còn lại của giai đoạn 1 với số tiền 171.190.000đ (một trăm bảy mươi một triệu một trăm chín mươi ngàn đồng) và thanh toán phần xây dựng (giai đoạn 2) khi HDREAL được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất. Nên với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng, HDREAL có yêu cầu:

- Tại thời điểm phát mãi tài sản thế chấp trên mà HDREAL chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T nhưng đã tiến hành xây dựng nhà thì bà T hoặc người kế thừa phải thanh toán cho HDREAL giá trị xây dựng (giai đoạn 2) theo giá xây dựng đã được điều chỉnh và giá trị còn lại (giai đoạn 1) nêu trên.

- Tại thời điểm phát mãi tài sản mà HDREAL đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì phải ưu tiên thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho HDREAL toàn bộ số tiền còn thiếu theo đơn giá xây dựng đã được điều chỉnh bao gồm giá trị xây dựng nhà và phần tiền còn lại của giai đoạn 1 mà bà T chưa thanh toán cùng các loại thuế phí có liên quan (nếu có).

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2019 thì tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày 08/9/2010 là một nền đất có ký hiệu lô H, ký hiệu nền: 5, diện tích 163m², vị trí nền đất nằm thửa 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 tại xã Nhơn Đ,

huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng đất trống, không có công trình xây dựng trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là HDREAL đưa ra yêu cầu nhưng không có đơn yêu cầu độc lập theo Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không thực hiện theo quy định tại Điều 202, Điều 189, Điều 190 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết các yêu cầu của HDREAL liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày 08/9/2010 trong vụ án này mà dành quyền khởi kiện cho các đương sự nêu có tranh chấp.

Căn cứ vào các Điều 223, Điều 317, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 299, Điều 303 Bộ luật Dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày 08/9/2010 là một nền đất có ký hiệu lô H, ký hiệu nền: 5, diện tích 163m², vị trí nền đất nằm thửa 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 tại xã Nhơn Đ, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh trong trường hợp ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ lại thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp trên để thu hồi toàn bộ dư nợ. Trong trường hợp số tiền do phát mãi tài sản thế chấp còn dư thì trả lại cho bà T, ông M nhưng nếu số tiền phát mãi không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì ông M, bà T còn phải tiếp tục trả số tiền còn nợ lại. Trong trường hợp, ông M bà T đã trả hết khoản nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ trả lại cho ông M, bà T bản chính:

- Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày 08/9/2010.
- Biên bản bàn giao ngày 08/9/2010.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự mại sơ thẩm theo quy định.

[5]. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Do nguyên đơn đã tạm nộp số tiền lệ phí trên theo Hóa đơn GTGT số 0008865 ngày 30/9/2019 của Báo Pháp luật Việt Nam là 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm ngàn đồng) và Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000491 ngày 26/9/2019 của Công ty Cổ phần truyền thông thương hiệu Việt Nam là 6.000.000 đồng. Như vậy, ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 8.400.000 đồng.

[6]. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T phải chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã tạm nộp số tiền lệ phí trên theo Phiếu thu số 23 ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7 là 5.000.000 đồng. Như vậy, ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 688, Điều 463, Điều 223, Điều 317, Điều 319, Điều 320, Điều 299, Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành theo Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005.

- Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Luật phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Về hình thức: Xét xử vắng mặt bị đơn ông Đỗ Quang M, bà Nguyễn Thị Xuân T và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T.

2. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S

- Buộc ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng S số tiền nợ tính đến ngày tính đến ngày 22/7/2022 trong đó nợ gốc 988.540.000 đồng, lãi trong hạn: 877.330.380 đồng, lãi quá hạn: 768.768.019 đồng. Tổng cộng: 2.634.638.399 đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày 23/7/2022, ông Đỗ Quang M, bà Nguyễn Thị Xuân T còn phải trả cho Ngân hàng S tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1007LAV201401279 ngày 08/9/2010 cho đến khi trả hết số tiền còn nợ lại.

- Ngay sau khi ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T thanh toán hết nợ thì Ngân hàng S có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục giải chấp và hoàn trả lại cho ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T bản chính: Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày 08/9/2010; Biên bản bàn giao ngày 08/9/2010.

- Trong trường hợp ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp tài sản hình thành từ Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày

08/9/2010 là một nền đất có ký hiệu lô H, ký hiệu nền: 5, diện tích 163m², vị trí nền đất nằm thửa 301, 306 tờ bản đồ số 12, 14 tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Trong trường hợp số tiền do phát mãi tài sản thế chấp còn dư thì trả lại cho bà T, ông M nhưng nếu số tiền phát mãi không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì ông M, bà T còn phải tiếp tục trả số tiền còn nợ lại.

3. Dành quyền khởi kiện cho Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản – Phát triển nhà Thành phố đối với Hợp đồng mua bán nhà số 18/HĐMBN/BL-HDREAI/2010 ngày 08/9/2010.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 84.692.768 đồng

Ngân hàng S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.194.033 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0009556 ngày 30/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng S.

5. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng:

Buộc ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T phải trả lại cho Ngân hàng S tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 8.400.000 đồng.

6. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Đỗ Quang M và bà Nguyễn Thị Xuân T phải trả lại cho Ngân hàng S tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

8. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông báo hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Quận 7, Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu. (Tk. Thơm)

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

Nguyễn Chí Hiếu