

Bản án số: 3930/2024/DS-ST
Ngày: 23-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Hương
- Ông Phạm Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn T - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 492/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5923/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P

Trụ sở: 41-45 đường L, phường B, Quận A, TP .

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Bảo T1 (có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Bá T2, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: G N, phường H, thành phố T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị D, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 150/6/4 đường A, phường T, thành phố T.

NHẬN THẤY:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/7/2023 và lời khai tại tòa, đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP P là ông Nguyễn Bảo T1 trình bày:

Ngân hàng TMCP P với ông Phạm Bá T2 đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại Ngân hàng chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số TDCN22009982/2022/LED/HĐTD ngày 19/05/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung TDCN22009982.01/2022/LED/PLHĐTD ngày 02/06/2022 và Khế ước nhận nợ số TDCN22009982/2022/LED/KUNN ngày 20/05/2022: Số tiền vay 3.300.000.000 đồng; Mục đích vay mua bất động sản; Thời hạn vay 360 tháng; Lãi suất vay 8,49%/năm, lãi suất có điều chỉnh (theo Khế ước nhận nợ số TDCN22009982/2022/LED/KUNN ngày 20/05/2022); Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 23, tọa lạc địa chỉ 150/6/4 đường A, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816809, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04124 do U nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 30/05/2022. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số ST22015800/2022/LED/HĐTC ngày 02/06/2022 tại Văn phòng C, số công chứng 012760 ngày 02/06/2022, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Phạm Bá T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số TDCN22009982/2022/LED/HĐTD ngày 19 tháng 5 năm 2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung TDCN22009982.01/2022/LED/PLHĐTD ngày 02/06/2022 và Khế ước nhận nợ số TDCN22009982/2022/LED/KUNN ngày 20/05/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Phạm Bá T2.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Phạm Bá T2 vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Buộc ông Phạm Bá T2 trả ngay cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số TDCN22009982/2022/LED/HĐTD ngày 19/05/2022, TDCN22009982.01/2022/LED/PLHĐTD ngày 02/06/2022 tạm tính đến ngày 27/6/2024 là 44.177.293.053 đồng, trong đó: Nợ gốc 3.294.984.604 đồng, nợ lãi 882.308.449 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Phạm Bá T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Nếu ông Phạm Bá T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Số A đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816809, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04124 do U nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 30/05/2022 theo Hợp đồng thế chấp số

ST22015800/2022/LED/HĐTC ngày 02/06/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông T2 trình bày: Ông xác nhận có ký các hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP P với số tiền 3.300.000.000 đồng như trình bày của đại diện ủy quyền nguyên đơn và thế chấp nhà, đất số 150/6/4 đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816809, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04124 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 30/05/2022 để đảm bảo khoản vay trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T3, bà Nguyễn Thị Yến N không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Đại diện Ngân hàng TMCP P có đơn xin xét xử vắng mặt. Trong đơn, đại diện Ngân hàng yêu cầu ông Phạm Bá T2 trả ngay cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 23/8/2024 là 4.274.169.563 đồng, trong đó: Nợ gốc 3.294.984.604 đồng, nợ lãi 979.184.959 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Phạm Bá T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Nếu ông Phạm Bá T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P theo quy định của pháp luật

Bị đơn ông Phạm Bá T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T3, bà Nguyễn Thị Yến N vắng mặt.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo qui định của pháp luật.

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

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

XÉT THẤY:

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: Ngân hàng thương mại cổ phần P kiện yêu cầu ông Phạm Bá T2 trả số tiền vay và lãi nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và bị đơn cư trú tại phường H, thành phố T nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Đại diện ủy quyền nguyên đơn có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt theo qui định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

Bị đơn ông Phạm Bá T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T3, bà Nguyễn Thị Yến N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt theo qui định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số TDCN22009982/2022/LED/HĐTD ngày 19/05/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TDCN22009982.01/2022/LED/PLHĐTD ngày 02/06/2022 và Khế ước nhận nợ số TDCN22009982/2022/LED/KUNN ngày 20/05/2022 có cơ sở để xác định ông T2 có vay Ngân hàng số tiền 3.300.000.000 đồng; Mục đích vay mua bất động sản; Thời hạn vay 360 tháng từ ngày 19/5/2022 đến ngày 19/5/2024; Lãi suất vay 8,49%/năm, lãi suất có điều chỉnh (theo khế ước nhận nợ số TDCN22009982/2022/LED/KUNN ngày 20/05/2022); Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

Căn cứ Bảng tổng hợp gốc, lãi thì tính đến ngày 23/8/2024 đối với khoản nợ của ông T2 thể hiện còn nợ gốc 3.294.984.604 đồng và lãi trong hạn 875.538.324 đồng, lãi quá hạn 8.626.648 đồng và tiền phạt chậm trả lãi 95.019.986 đồng. Tổng cộng 4.274.169.563 đồng.

Xét việc ông T2 không thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP P theo thỏa thuận trong hợp đồng là vi phạm hợp đồng, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng TMCP P nên yêu cầu của Ngân hàng TMCP P buộc ông T2 trả số nợ gốc 3.294.984.604 đồng và lãi trong hạn 875.538.324 đồng, lãi quá hạn 8.626.648 đồng và tiền phạt chậm trả lãi 95.019.986 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản nợ này là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Căn cứ Hợp đồng thế chấp số ST22015800/2022/LED/HĐTC ngày 02/06/2022 thì ông T2 thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Số A đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816809, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04124 do U nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 30/05/2022 để bảo đảm cho khoản vay trên.

Căn cứ cập nhật thể chấp ngày 03/6/2022 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816809, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04124 do U nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 30/05/2022 thì nhà, đất số 150/6/4 đường A, phường T, thành phố T đã được đăng ký bảo đảm cho Ngân hàng TMCP P. Như vậy Hợp đồng thế chấp số ST22015800/2022/LED/HĐTC ngày 02/06/2022 giữa ông T2 với Ngân hàng TMCP P có hiệu lực.

Do đó yêu cầu của Ngân hàng TMCP P về việc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Số A đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816809, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04124 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 30/05/2022 để thu hồi nợ trong trường hợp ông Phạm Bá T2 không thanh toán hết số nợ trên cho Ngân hàng và tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ là có cơ sở chấp nhận.

[4]. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng Ngân hàng TMCP P đã đóng tạm ứng. Ông Phạm Bá T2 phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng.

[5] Án phí: Ông Phạm Bá T2 phải nộp án phí trên số tiền 4.274.169.563 đồng là $(112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 274.169.563 \text{ đồng}) = 112.274.170 \text{ đồng}$.

Ngân hàng thương mại cổ phần P không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P tạm ứng án phí đã nộp 51.556.418 đồng theo biên lai số AA/2021/0017851 ngày 17/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Từ những nhận định và phân tích trên, xét thấy phát biểu của kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 131, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các điều 317, 319, 320, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc ông **Phạm Bá T2** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng thương mại cổ phần P** số nợ theo Hợp đồng tín dụng số TDCN22009982/2022/LED/HĐTD ngày 19/05/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TDCN22009982.01/2022/LED/PLHĐTD ngày 02/06/2022 và Khế ước nhận nợ số TDCN22009982/2022/LED/KUNN ngày 20/05/2022 tính đến ngày 23/8/2024 là 4.274.169.563 đồng (Bốn tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu một trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi ba đồng), trong đó nợ gốc 3.294.984.604 đồng và lãi trong hạn 875.538.324 đồng, lãi quá hạn 8.626.648 đồng và tiền phạt chậm trả lãi 95.019.986 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 23/8/2024, ông **Phạm Bá T2** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TDCN22009982/2022/LED/HĐTD ngày 19/05/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TDCN22009982.01/2022/LED/PLHĐTD ngày 02/06/2022 và Khế ước nhận nợ số TDCN22009982/2022/LED/KUNN ngày 20/05/2022. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông **T2** phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Khi ông **Phạm Bá T2** thanh toán hết toàn bộ số nợ cho **Ngân hàng thương mại cổ phần P** thì **Ngân hàng thương mại cổ phần P** có trách nhiệm trả lại cho ông **Phạm Bá T2** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816809, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04124 do **U** nay là **thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** cấp ngày 04/10/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 30/05/2022.

Trường hợp ông **Phạm Bá T2** không thanh toán hết số nợ trên cho **Ngân hàng thương mại cổ phần P** thì **Ngân hàng thương mại cổ phần P** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại địa chỉ: **Số A đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816809, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04124 do **U** nay là **thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** cấp ngày 04/10/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 30/05/2022 theo Hợp đồng thế chấp số ST22015800/2022/LED/HĐTC ngày 02/06/2022 để thu hồi nợ.

Ông **Phạm Bá T2** tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp giá trị tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho **Ngân hàng thương mại cổ phần P.**

2. Ông **Phạm Bá T2** có trách nhiệm hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng cho **Ngân hàng TMCP P.**

3. Án phí: Ông **Phạm Bá T2** phải nộp án phí 112.274.170 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức.

Hoàn trả cho **Ngân hàng thương mại cổ phần P** tạm ứng án phí đã nộp 51.556.418 đồng theo biên lai số AA/2021/0017851 ngày 17/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Thảo