

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1403/2024/DS-ST
Ngày 27-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Trần Thanh Phong
- Ông Nguyễn Văn Đâu

Thư ký phiên tòa: ông Trần Hoàng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Thu Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 504/2024/TLST - DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 738/2024/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 571/2024/QĐST - DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Địa chỉ trụ sở: phố T, phường Đ, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường C, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Việt T (Giấy ủy quyền số: 216-04/2024/UQMN-TCB ngày 31 tháng 8 năm 2024). (có mặt).

Địa chỉ: đường C, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* ông Trần Văn S, sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: số X, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 11 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/4/2021, ông Trần Văn S ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần

S (sau đây gọi là Ngân hàng) Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: TKY202182642933/HDTD (sau đây gọi là hợp đồng tín dụng) để vay 980.000.000 đồng.

Lãi suất cố định là 9.00%/năm trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận nợ, sau đó áp dụng lãi suất vay thả nổi và được xác định bằng lãi suất cơ sở chuẩn vay mua bất động sản dài hạn cộng biên độ 3.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định theo từng thời kỳ. Lãi suất vay thả nổi được điều chỉnh định kỳ 01 tháng 01 lần vào các ngày 15 hàng tháng theo thông báo của Ngân hàng từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay ông Trần Văn S đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 17, địa chỉ xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, 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 CV 525084, số vào sổ cấp GCN: CH07335 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 15/05/2020, chủ sử dụng ông Trần Văn S theo Hợp đồng thế chấp số TKY202182642933/HDTC ngày 25/5/2021.

Do ông Sanh vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Văn S có nghĩa vụ thanh toán số tiền tính đến ngày 14/8/2024 là 1.057.947.523 đồng. Trong đó, tiền gốc là 928.651.999 đồng; nợ lãi là 129.295.523 đồng, phát sinh theo Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: TKY202182642933/HDTD ngày 29/4/2021. Yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Trần Văn S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, 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 CV 525084, số vào sổ cấp GCN: CH07335 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 15/05/2020 theo Hợp đồng thế chấp số TKY202182642933/HDTC ngày 25/5/2021.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn S đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn S vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp phần còn lại cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng.

Đối với tạm ứng chi phí tố tụng: đề nghị ông Trần Văn S trả cho Ngân hàng chi phí tố tụng đã tạm ứng.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Trần Việt T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trình bày: yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn S thanh toán khoản nợ tính đến ngày xét xử tổng cộng là: 1.070.230.643 đồng. Trong đó: nợ gốc: 928.651.999 đồng, nợ lãi trong hạn: 127.959.985 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.618.659

đồng. Yêu cầu tiếp tục trả lãi cho đến khi trả xong.

Trường hợp ông Trần Văn S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, 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 CV 525084, số vào sổ cấp GCN: CH07335 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 15/05/2020 theo Hợp đồng thế chấp số TKY202182642933/HDTC ngày 25/5/2021.

Ông Trần Văn S là bị đơn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, vụ án thụ lý đúng thẩm quyền. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo quy định khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS). Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn cư trú tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về tố tụng: ông Trần Văn S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông Trần Văn S vẫn vắng mặt không lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Sanh.

[3] Về nội dung:

[3.1] Ngân hàng yêu cầu ông Trần Văn S thanh toán khoản nợ tính đến ngày xét xử tổng cộng là: 1.070.230.643 đồng. Trong đó: nợ gốc: 928.651.999 đồng, nợ lãi trong hạn: 127.959.985 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.618.659 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngân hàng và ông Trần Văn S tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản, tuân theo quy định của pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên.

[3.2] Về yêu cầu trả nợ gốc: căn cứ hợp đồng tín dụng, bảng sao kê, các tài liệu khác do Ngân hàng cung cấp có cơ sở xác định ông Trần Văn S đã được Ngân hàng

giải ngân số tiền 980.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Sanh đã trả được là 209.261.022 đồng, đến ngày 12/3/2023 ông Sanh không tiếp tục trả nợ nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Sanh trả nợ gốc còn lại. Như vậy, ông Sanh vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng, trả nợ 01 tháng/kỳ vào ngày 12 hàng tháng nên Ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của ông Sanh. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2019 (sau đây gọi là Luật các tổ chức tín dụng) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[3.3] Về yêu cầu trả nợ lãi:

Lãi trong hạn: theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất 9%/năm trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận nợ, thời gian còn lại áp dụng mức lãi suất thả nổi và được xác định bằng lãi suất cơ sở chuẩn vay mua bất động sản dài hạn cộng biên độ 3.5%/năm. Mức lãi suất được hai bên thỏa thuận phù hợp theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng. Ông Sanh có nghĩa vụ trả lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 12 hàng tháng. Tuy nhiên, đến ngày 12/3/2023 vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng yêu cầu khởi kiện buộc ông Sanh trả nợ lãi trong hạn với số tiền 127.959.985 đồng Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

Lãi quá hạn: ông Sanh và Ngân hàng đã thỏa thuận lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Thỏa thuận này phù hợp theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng, do ông Sanh vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, ngân hàng yêu cầu trả nợ lãi quá hạn với số tiền 13.618.659 đồng Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Xét, Hợp đồng thế chấp TKY202182642933/HDTC do Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy chứng nhận ngày 25/5/2021, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, 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 CV 525084, số vào sổ cấp GCN: CH07335 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 15/05/2020, chủ sử dụng ông Trần Văn S, hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ngân hàng và ông Trần Văn S hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với các bên.

Tại Điều 9 của hợp đồng thế chấp có nội dung ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm nếu ông Trần Văn S vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tài sản bảo đảm cho toàn bộ nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, phí, lệ phí và các nghĩa vụ khác. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp nếu ông Trần Văn S không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên ông Sanh phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại 157 của BLTTDS. Ngân hàng đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng nên buộc ông Sanh trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

[6]. Xét, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[7]. Về án phí: ông Trần Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền nợ phải trả cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Ngân hàng không phải chịu án phí, được hoàn lại tiền án phí tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

1.1. Buộc ông Trần Văn S thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tính đến ngày xét xử số tiền tổng cộng là: 1.070.230.643 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu hai trăm ba mươi nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng). Trong đó: nợ gốc: 928.651.999 đồng (chín trăm hai mươi tám triệu sáu trăm năm mươi một nghìn chín trăm chín mươi chín đồng), nợ lãi trong hạn: 127.959.985 đồng (một trăm hai mươi bảy triệu chín trăm năm mươi chín nghìn chín trăm tám mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn: 13.618.659 đồng (mười ba triệu sáu trăm mười tám nghìn sáu trăm năm mươi chín đồng), phát sinh theo Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: TKY202182642933/HDTD ngày 29/4/2021.

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 thuận theo Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số: TKY202182642933/HDTD ngày 29/4/2021.

1.2. Trường hợp ông Trần Văn S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, 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 CV 525084, số vào sổ cấp GCN: CH07335 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 15/05/2020 theo Hợp đồng thế chấp số TKY202182642933/HDTC ngày 25/5/2021.

1.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: buộc ông Trần Văn S trả 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương

mại Cổ phần S.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn S phải chịu 44.106.919 đồng (bốn mươi bốn triệu một trăm lẻ sáu nghìn chín trăm mười chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền là 20.788.350 đồng (hai mươi triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 11481 ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định được thi hành theo 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND quận Bình Tân;
- CCTHADS quận Bình Tân;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, VP.

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

Phạm Thị Gấm