

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN T
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 398/2019/DS-ST

Ngày: 18-9-2019

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàng Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình.

2. Ông Vũ Trung Kiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Sâm - là Thư ký Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trúc Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 338/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ; Trụ sở: Tháp BIDV 35 H, Phường L, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quang H (theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 361/QĐ-BIDV.TBI ngày 27/7/2017) (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1985; Thường trú: Tổ 14, S, xã P, huyện TH, tỉnh B; Tạm trú: 100/31 Đ, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/7/2017 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 20/11/2015, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – chi nhánh T (sau đây gọi tắt là Ngân

hàng) và ông Nguyễn Minh Tr (sau đây gọi tắt là ông Tr) có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2015/1385515/HĐTD với nội dung: ông Tr được vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên, lãi suất 7,20%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu, lãi suất các năm còn lại bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng cá nhân trả lãi cuối kỳ niêm yết tại BIDV cộng (+) 3,25%/năm, lãi suất sẽ áp dụng thả nổi và được điều chỉnh 6 tháng một lần vào ngày 01/01 và 01/7 hàng năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Ngày 24/11/2015, ông Tr đã được giải ngân số tiền vay 1.500.000.000 đồng, số tiền vay gốc và lãi vay được trả định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Tr đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: C8/35, ấp 3, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận hồ sơ gốc số: BN 298390, số vào sổ cấp GCN: CH01668 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/3/2013; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/1385515/HĐBĐ ngày 20/11/2015, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/11/2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tr đã thanh toán được số tiền nợ gốc 100.080.000 đồng. Từ ngày 20/12/2016 đến nay, ông Tr không thanh toán nợ vay đầy đủ, đúng hạn cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho ông Tr trả nợ. Nay Ngân hàng yêu cầu ông Tr phải thanh toán một lần toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 18/9/2019 là 1.827.159.299 đồng gồm: nợ gốc 1.399.920.000 đồng, lãi trong hạn 406.610.321 đồng và lãi quá hạn là 20.628.978 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật và tiếp tục trả số tiền lãi từ ngày 19/9/2019 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền còn nợ.

Trường hợp ông Tr không trả hoặc chưa trả hết nợ thì Ngân hàng yêu cầu được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Tr như nêu trên để thu hồi nợ.

Bị đơn là ông Nguyễn Minh Tr vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T phát biểu:

- Về tố tụng: Thủ tục thụ lý, tổng đạt, thông báo, niêm yết, lấy lời khai, xác minh, thu thập chứng cứ, xác định tư cách tham gia tố tụng, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát, thực hiện các trình tự thủ tục tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa hôm nay đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

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 áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) tranh chấp hợp đồng vay tài sản với với ông Nguyễn Minh Tr (sau đây gọi tắt là ông Tr). Theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/1385515/HĐTD ngày 20/11/2015 thể hiện ông Tr có hộ khẩu thường trú tại Tổ 14, S, xã P, huyện TH, tỉnh B; và có đăng ký tạm trú tại 100/31 Đ, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo kết quả xác minh của Công an xã P, huyện TH, tỉnh B tại Công văn số 329B/PYCXM ngày 02/11/2017 thì ông Tr có đăng ký thường trú tại địa phương nhưng không thực tế cư trú, hiện đang định cư ở nước ngoài không rõ quốc gia nào.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường S quận T tại Công văn số 329/PYCXM ngày 19/10/2017 thì ông Tr không đăng ký tạm trú và không cư trú tại địa chỉ 100/31 Đ, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Công văn số 391/CV-A72-P4 ngày 23/02/2018 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh thể hiện ông Tr đã xuất cảnh ra khỏi lãnh thổ Việt Nam và không có thông tin về địa chỉ nơi đến của ông Tr.

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 17/7/2017, người khởi kiện đã ghi đầy đủ địa chỉ nơi cư trú của bị đơn theo địa chỉ được ghi trong hợp đồng nêu trên. Như vậy, ông Tr đã thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết về địa chỉ mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự nên trường hợp này cần xác định bị đơn cố tình giấu địa chỉ.

Căn cứ 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 (sau đây viết tắt là BLTTDS), Căn cứ Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự có mặt của Viện kiểm sát và đương sự tại phiên tòa:

Do Tòa án tiến hành ủy thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 BLTTDS.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng:

- Xét Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 361/QĐ-BIDV.TBI ngày 27/7/2017 của Ngân hàng là ủy quyền hợp lệ nên ông Phạm Quang Hiến có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

- Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn là ông Nguyễn Minh Tr đến Tòa để trình bày ý kiến; tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng bị đơn đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Tr.

- Theo kết quả xác minh của Công an xã B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện nay có bà Đào Ngọc M, chị Đào Thanh A, chị Nguyễn Thị An, chị Nguyễn Đào Cẩm B, chị Nguyễn Đào Hương B, trẻ Đào Ngọc Thanh T, trẻ Đào Ngọc Thảo N và trẻ Nguyễn Kim Quỳnh A đang cư trú tại tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn. Hộ gia đình nêu trên trình bày hiện đang thuê nhà của ông Tr để ở, quá trình cư trú hoàn toàn không có chi phí xây dựng hay sửa chữa gì, sẽ dọn ngay khi có yêu cầu của cơ quan chức năng. Xét thấy, hộ gia đình nêu trên không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 260/UBND-XN ngày 14/10/2015, thời điểm ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng ông Tr chưa đăng ký kết hôn nên Tòa án không đưa bất cứ ai có quan hệ tình cảm với ông Tr vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

Xét, Hợp đồng tín dụng số 01/2015/1385515/HĐTD ngày 20/11/2015 và Bảng kê rút vốn ngày 24/11/2015 có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự nguyện, thể hiện ý chí của hai bên, không không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với chức năng, ngành nghề đã đăng ký nên hợp pháp, phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ dù nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở dưới nhiều hình thức nhưng bị đơn vẫn không thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn không đến Tòa trình bày ý kiến nên Hội đồng xét xử căn cứ chứng cứ do nguyên đơn cung cấp xác định tính đến ngày 18/9/2019 bị đơn còn thiếu nguyên đơn số tiền nợ gốc 1.399.920.000 đồng, lãi trong hạn 406.610.321 đồng và lãi quá hạn là 20.628.978 đồng theo quy định tại các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không trả và trả không đầy đủ khoản nợ trên, thấy: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/1385515/HĐBĐ ngày 20/11/2015 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định theo khoản 2 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ - CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2012/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 đã phát sinh hiệu lực pháp luật từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm nên căn cứ theo khoản 1, 2 Điều 56 Nghị định 163/2012/NĐ-CP ngày 29/12/2006 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] *Về phương thức và thời hạn thanh toán:* Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó việc buộc bị đơn thanh toán một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với số tiền 3.000.000 đồng nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thấy: Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được tiến hành theo yêu cầu của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bị đơn phải chịu án phí là 66.814.779 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.417.534 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, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

1.1. Buộc ông Nguyễn Minh Tr có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền nợ tính đến ngày 18/9/2019 là 1.827.159.299 (một tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu một trăm năm mươi chín ngàn hai trăm chín mươi chín) đồng gồm: nợ gốc 1.399.920.000 (một tỷ ba trăm chín mươi chín triệu chín trăm hai mươi ngàn) đồng, lãi trong hạn 406.610.321 (bốn trăm lẻ sáu triệu sáu trăm mười ngàn ba trăm hai mươi một) đồng, lãi quá hạn 20.628.978 (hai mươi triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn chín trăm bảy mươi tám) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi bị đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì nguyên đơn xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh Tr bản chính Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: C8/35, ấp 3, xã B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận hồ sơ gốc số: BN

298390, số vào sổ cấp GCN: CH01668 do Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/3/2013.

Đến hạn trả nợ, bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ tín dụng nêu trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: C8/35, ấp 3, xã B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận hồ sơ gốc số: BN 298390, số vào sổ cấp GCN: CH01668 do Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/3/2013; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/1385515/HĐBĐ ngày 20/11/2015, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/11/2015.

Bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 19/9/2019 theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 01/2015/1385515/HĐTD ngày 20/11/2015 trên số dư nợ gốc cho đến khi thi hành án xong. Trừ hợp trong hợp đồng tín dụng nêu trên, 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 bị đơn vay 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.

1.2. Bị đơn có trách nhiệm hoàn lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí là 66.814.779 (sáu mươi sáu triệu tám trăm mười bốn ngàn bảy trăm bảy mươi chín) đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.417.534 (hai mươi tám triệu bốn trăm mười bảy ngàn năm trăm ba mươi bốn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0006842 ngày 19/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;

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

- VKSND Q.TB;
- CCTHADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...).

Trương Thị Hoàng Mai

