

Số: 949/2024/KDTM-ST
Ngày: 30-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Minh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Hà Nguyễn Minh Nam

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Mỹ

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Mai Ánh Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 782/2023/TLST-DS ngày 11/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 209/2024/QĐXXST-DS ngày 15/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2024/QĐST-HPT ngày 12/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

Địa chỉ: A P, Phường C, quận P, Tp .

Đại diện ủy quyền: Bà Phạm Hiền C (Quyết định ủy quyền số 422/QĐ-DAB-PC ngày 06/4/2019)(có mặt)

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Tri N, sinh năm 1969

2. Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: G T, Phường A, quận P, Tp .

(Bà V có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Tri N – Giấy ủy quyền ngày 02/02/2024).(có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Đức H, sinh năm 1965;

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: 1 T, phường H, quận T, Tp .

(ông H có mặt)

3. Bà Trần Thị Thu C1, sinh năm 1972

Địa chỉ: C T, phường H, quận T, Tp .

Đại diện ủy quyền: Ông **Lê Công S** (Giấy ủy quyền ngày 29/3/2024).

(có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ** trình bày:

Ông **Nguyễn Tri N** và bà **Nguyễn Thị Bích V** ký với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh Q** – PGD **Hạnh Thông T** (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) 02 Hợp đồng vay vốn bao gồm:

1. Hợp đồng vay vốn số K0303/1 ngày 01/6/2012, số tiền cho vay là 56.000.000.000 đồng với mục đích góp vốn kinh doanh vào **Công ty TNHH P**, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 19%/năm.

Biện pháp bảo đảm cho Hợp đồng cho vay trên là: 25 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **phường H, quận T** gồm: 11/27A, 11/29, 11/29/1, 11/29/2, 11/29/3, 11/29/4, 11/29/5, 11/29/6, 11/29/7, 11/29/8, 11/29/10, 11/29/12, 11/29/14, 11/29/16, 11/29/18, 11/29/20, 11/29/22, 11/29/24, 11/29/26, 11/29/28, 11/29/30, 11/29/32, 11/29/34, 11/31, **1 T, phường H, quận T, Tp .**

2. Hợp đồng vay vốn số K0260/1 ngày 19/01/2012, số tiền cho vay là 5.700.000.000 đồng với mục đích góp vốn kinh doanh vào **Công ty TNHH P**, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 22.6%/năm.

Biện pháp bảo đảm cho Hợp đồng cho vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **số A T, phường H, quận T, Tp .**; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **số A T, phường H, quận T, Tp .**; Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại Thửa đất số 533, tờ bản đồ số 77 (ĐCCQ), **phường H, quận T, Tp .**

Trong quá trình vay, ông **Nguyễn Tri N** và bà **Nguyễn Thị Bích V** đã thanh toán và giải chấp một phần các tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, do ông **Nguyễn Tri N** và bà **Nguyễn Thị Bích V** vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 30/8/2024, ông **Nguyễn Tri N** và bà **Nguyễn Thị Bích V** còn nợ Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 6.482.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 1.240.446.111 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 14.305.999.167 đồng;
- Tổng cộng: 22.028.445.278 (Hai mươi hai tỷ, không trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi lăm ngàn, hai trăm bảy mươi tám) đồng.

Tài sản bảo đảm cho số dư nợ còn lại là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 527, tờ bản đồ số 10, số vào sổ cấp GCN CH00109 do **UBND quận T** cấp ngày 18/5/2012 tại địa chỉ **số A+ A T, phường H, quận T, Tp .**

- Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại thửa đất số 533, tờ bản đồ số 77 (ĐCCQ), số vào sổ cấp GCN H00071 do **UBND quận T** cấp ngày 13/02/2009 tại địa chỉ **phường H, quận T, Tp .** (địa chỉ cũ **số E** – một phần nhà **số A L, phường H, quận T, Tp .**, nay là **số A T, phường H, quận T**).

Dù Ngân hàng đã nhiều lần gửi Thông báo nhắc nợ, tuy nhiên đến nay, ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V vẫn không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết, cố tình không hợp tác, không phối hợp xử lý tài sản. Do đó, để bảo vệ lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V phải trả cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 30/8/2024 là 22.028.445.278 đồng, trong đó nợ gốc là 6.482.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.240.446.111 đồng và nợ lãi quá hạn là 14.305.999.167 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/8/2023 cho đến khi ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo lãi suất quá hạn được quy định tại các Hợp đồng đã ký.

Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V thanh toán làm một lần toàn bộ số nợ cho Ngân hàng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Trường hợp ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên ngay khi Bản án có hiệu lực thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số A+ A T, phường H, quận T, Tp. và Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại Thửa đất số 533, tờ bản đồ số 7 (ĐCCQ) tại địa chỉ phường H, quận T, Tp. để Ngân hàng thu hồi nợ. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết nợ, ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền còn thiếu cho đến khi thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng.

3. Yêu cầu bị đơn phải hoàn lại cho Ngân hàng chi phí thẩm định tại chỗ là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng mà Ngân hàng đã đóng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V trình bày:

Bị đơn xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về quá trình vay vốn và việc chậm thanh toán là đúng, vì gặp khó khăn trong tài chính nên bị đơn mới chậm thanh toán nợ. Với yêu cầu từ Ngân hàng, bị đơn sẽ tìm phương án giải quyết đồng thời đề nghị Ngân hàng áp dụng các chính sách miễn giảm lãi cho phía bị đơn, và để hai ông bà lần lượt bán từng tài sản thế chấp nhằm giảm áp lực vay. Phía bị đơn cam kết toàn bộ tiền bán tài sản thế chấp sẽ được dùng để thanh toán các khoản vay tại Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu C1 có đơn yêu cầu độc lập ngày 05/4/2024 trình bày:

Ngày 01/6/2012, bà Trần Thị Thu C1 và ông Nguyễn Tri N, bà Nguyễn Thị Bích V có làm hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà ở, số nhà A+14 T, phường H, quận T, Tp. (hợp đồng tay). Sau khi bà C1 được Tòa án thông báo về việc Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện ông N, bà V về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” liên quan trực tiếp đến căn nhà tại địa chỉ trên, bà C1 đã có đơn yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V, cụ thể: yêu cầu ông N, bà V tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà ở, số nhà A+14 T, phường H, quận T, Tp. ngày 01/6/2012 đối với bà; trường hợp, ông N, bà V không thực hiện như Hợp đồng thì phải hoàn trả lại cho bà C1 số tiền đã nhận là 6.900.000.000 đồng và bồi thường 100% số tiền đã nhận như hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng, tổng cộng là 13.800.000.000 (Mười ba tỷ, tám trăm triệu) đồng. Đến ngày 23/5/2024, đại diện ủy quyền của bà Trần Thị Thu C1 là ông Lê Công S có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập vì các bên đã thỏa thuận xong việc giải quyết quan hệ tranh chấp của mình.

Tại phiên tòa:

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện như đã khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án. Cụ thể, tính đến ngày 30/8/2024, ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V còn nợ Ngân hàng số tiền: Nợ gốc: 6.482.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.240.446.111 đồng; Nợ lãi quá hạn: 14.305.999.167 đồng; Tổng cộng: 22.028.445.278 đồng. Trong đó:

- Hợp đồng vay vốn số K0303/1 ngày 01/6/2012 có số nợ cụ thể: nợ gốc: 4.460.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 921.981.111 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.735.436.667 đồng, tổng cộng: 15.117.417.778 đồng;

- Hợp đồng vay vốn số K0260/1 ngày 19/01/2012 có số nợ cụ thể: nợ gốc: 2.022.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 318.465.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.570.562.500 đồng, tổng cộng: 6.911.027.500 đồng.

+ Bị đơn ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V do ông N là đại diện ủy quyền trình bày: đồng ý với lời trình bày của phía nguyên đơn, tuy nhiên vẫn đề xuất phía nguyên đơn ghi nhận việc giảm lãi suất và cho phía bị đơn được chuyển nhượng từng tài sản thế chấp để thanh toán nợ. Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đức H, phía bị đơn cho rằng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H (hợp đồng tay) thì nghĩ rằng sẽ hoàn công được, chứ không biết trước là sẽ vướng lại, do vậy chưa thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông H. Phía bị đơn sẽ tìm cách xử lý sớm tài sản này để giải quyết vấn đề của vợ chồng ông H.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu C1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt;

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đức H và bà Nguyễn Thị H1: bà H1 vắng mặt, ông H có mặt và trình bày: vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng căn nhà 1 T, phường H, quận T, Tp . từ ngày 13/4/2011 và đã thanh toán tiền đúng tiến độ. Tuy nhiên phía ông N và bà Vân c thực hiện hợp đồng, cụ thể là không thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng. Sau khi đã thực hiện việc chuyển nhượng (bằng hợp đồng tay) cho vợ chồng ông thì phía ông N, bà V vẫn mang tài sản đi thế chấp ở Ngân hàng mà không thông báo cho ông bà được biết. Phía Ngân hàng cũng có lỗi, vì quá trình thực hiện thủ tục thế chấp, Ngân hàng không đi thẩm định tài sản thực tế, cho nên không biết được việc vợ chồng ông bà vẫn thực tế cư trú tại tài sản trên từ năm 2011 đến nay. Ông H và bà H1 sẽ có yêu cầu khởi kiện ở vụ kiện khác nếu phía ông N không sớm giải quyết được vấn đề chuyển nhượng tài sản 1 T, phường H, quận T, Tp . với ông bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã làm đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V phải thanh toán số tiền nợ và yêu cầu phát mãi tài sản theo thỏa thuận trong Hợp đồng vay vốn hai bên đã ký là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu C1, do đại diện ủy quyền của bà C1 đã có đơn xin rút đơn yêu cầu nên đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu của bà C1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V trả tiền vay còn thiếu từ các hợp đồng vay vốn, mục đích vay vốn là để góp vốn kinh doanh vào các công ty khác, đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng và cá nhân nhằm mục đích kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thẩm quyền*: Căn cứ kết quả xác minh của Công an P1, quận P, Tp . thể hiện bị đơn bà Nguyễn Thị Bích V có đăng ký thường trú tại địa chỉ G T, Phường A, quận P, Tp ., hiện thực tế cư trú tại địa phương, ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V có mặt theo triệu tập của Tòa án nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về người tham gia tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, đại diện ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu C2 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] *Xét yêu cầu của nguyên đơn*:

[4.1] *Về số nợ gốc* 4.460.000.000 đồng của Hợp đồng vay vốn số K0260/1 ngày 19/01/2012 và 2.022.000.000 của Hợp đồng vay vốn số K0303/1 ngày 01/6/2012 , Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của đại diện nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng vay vốn số K0260/1 ngày 19/01/2012 và Hợp đồng vay vốn số K0303/1 ngày 01/6/2012. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cấp vốn cho bị đơn. Bị đơn đã nhận đủ số vốn vay, sử dụng vốn và thanh toán một phần nợ vay, tuy nhiên chưa thanh toán hết. Đối chiếu số tiền nợ gốc đã giải ngân và số tiền nợ gốc bị đơn đã trả, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc còn lại tổng cộng 6.482.000.000 đồng là có căn cứ, do vậy Hội đồng xét xử xét chấp nhận.

[4.2] *Về yêu cầu bị đơn trả tiền lãi quá hạn*:

Ngày 02/6/2014, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số dư nợ còn thiếu trong Hợp đồng vay vốn số K0303/1 là 4.460.000.000 đồng sang nợ quá hạn, áp dụng lãi suất nợ quá hạn là 21%/năm (tương đương 1.5 lần lãi suất trong hạn theo quy định tại Điều 2.3 và 5 của Hợp đồng); ngày 20/01/2014, Ngân hàng chuyển toàn bộ số dư nợ còn thiếu trong Hợp đồng vay vốn số K0260/1 là 2.022.000.000 đồng sang nợ quá hạn, áp dụng lãi suất nợ quá hạn là 21%/năm (tương đương 1.5 lần lãi suất trong hạn theo quy định tại Điều 2.3 và 5 của Hợp đồng); lãi suất của 02 hợp đồng vay vốn trên đã được điều chỉnh giảm so với thời điểm ký hợp đồng, theo các Thông báo về việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng. Xét thấy, mức lãi suất này đã được các bên thỏa thuận trong Điều 2.3 và 5 của các Hợp đồng vay vốn, phù hợp với quy định tại Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Lãi suất của 02 hợp đồng vay vốn trên đã được điều chỉnh giảm so với thời điểm ký hợp đồng là có lợi cho bị đơn. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi quá hạn tính đến ngày 30/8/2024 là 15.546.445.278 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/8/2024 cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] *Về thời hạn thanh toán*: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán ngay một lần số nợ trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Từ ngày 02/6/2014 và ngày 20/01/2012 bị đơn đã không tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn như thỏa thuận trong các Hợp đồng vay vốn hai bên đã ký, việc này làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán ngay một lần khoản nợ trên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này.

[4.4] *Về yêu cầu phát mãi tài thế chấp* và yêu cầu trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V mà không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông N và bà V phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, Hội đồng xét xử nhận định:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 0100/HĐTC ký ngày 19/01/2012 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V, đã được công chứng tại Phòng C3, TP. theo số công chứng 002442, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2012, được đăng ký thế chấp ngày 19/01/2012 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại thửa đất 533, Tờ bản đồ số 77 (ĐCQ), Số vào sổ cấp GCN H00071 do UBND quận T cấp ngày 13/02/2009 tại địa chỉ phường H, Quận T, Tp. (địa chỉ cũ số E-một phần nhà A L, phường H, quận T, Tp.). Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 0103/HĐTC ký ngày 04/6/2012 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V, đã được công chứng tại Phòng C3, TP. theo số công chứng 020963, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2012, được đăng ký thế chấp ngày 08/6/2012 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 527, Tờ bản đồ số 10, Số vào sổ cấp GCN CH00109 do UBND quận T cấp ngày 18/5/2012 tại địa chỉ A T, phường H, quận T, Tp..

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 0100/HĐTC ký ngày 19/01/2012 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 0103/HĐTC ký ngày 04/6/2012 có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 293, 294, 295 và 298 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Nội dung của Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều thỏa thuận: bên A đồng ý nhận thế chấp, bên B đồng ý thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên B đối với bên A.

Do bị đơn ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng, căn cứ Điều 299 và 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp, và trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V mà vẫn không đủ thanh toán hết khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng, thì bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ các nhận định ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là có cơ sở chấp nhận, đồng thời cũng

phù hợp với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[7] *Về yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Ngày 05/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Thu C1** có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn ông **N**, bà **V** tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà ở, **số nhà A+14 T, phường H, quận T, Tp** . ngày 01/6/2012. Trường hợp, ông **N**, bà **V** không thực hiện như Hợp đồng thì phải hoàn trả lại cho bà **C1** số tiền đã nhận và bồi thường 100% số tiền đã nhận. Đến ngày 23/5/2024, đại diện ủy quyền của bà **Trần Thị Thu C1** là ông **Lê Công S** có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập vì các bên đã thỏa thuận xong việc giải quyết quan hệ tranh chấp của mình, nên Hội đồng xét xử không xét.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Ngô Đức H** và bà **Nguyễn Thị H1**, Hội đồng xét xử đã hướng dẫn ông bà khởi kiện một vụ án khác nếu có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xét.

[8] *Về án phí:*

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[9] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:*

Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên căn cứ Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 293, Điều 294, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 320, Điều 322, Điều 323, Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của **Ngân hàng N1** quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Căn cứ khoản 2 Điều 5 và 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;

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019 ngày 11/9/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

1.1 Buộc ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 30/8/2024 là 22.028.445.278 (Hai mươi hai tỷ, không trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi lăm ngàn, hai trăm bảy mươi tám) đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/8/2024 cho đến khi ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng vay vốn số K0260/1 ngày 19/01/2012 và Hợp đồng vay vốn số K0303/1 ngày 01/6/2012.

Thanh toán một lần sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2 Trường hợp ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số A+ A T, phường H, quận T, Tp. và Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại Thửa đất số 533, tờ bản đồ số 7 (ĐCCQ) tại địa chỉ phường H, quận T, Tp. để thu hồi nợ.

1.3 Ngay sau khi ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V toàn bộ các giấy tờ của tài sản thế chấp được ghi nhận tại các Hợp đồng: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 0100/HĐTC ký ngày 19/01/2012 tại Phòng C3, TP. theo số công chứng 002442, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 0103/HĐTC ký ngày 04/6/2012 tại Phòng C3, TP. theo số công chứng 020963, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.4 Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V vẫn không đủ để trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho đến khi trả hết nợ.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu C1.

3. Về án phí:

3.1 Ông Nguyễn Tri N và bà Nguyễn Thị Bích V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 130.028.445 (Một trăm ba mươi triệu, không trăm hai mươi tám ngàn, bốn trăm bốn mươi lăm) đồng.

3.2 H2 lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 63.471.506 (Sáu mươi ba triệu, bốn trăm bảy mươi một ngàn, năm trăm lẻ sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0020228 ngày 06/07/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 H2 lại cho bà **Trần Thị Thu C1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.900.000 (Sáu mươi triệu, chín trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032352 ngày 09/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:*

Ông **Nguyễn Tri N** và bà **Nguyễn Thị Bích V** phải trả lại cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ** 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. *Về nghĩa vụ thi hành án:* Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được 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 năm 2008 (đã được 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 năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. *Quyền kháng cáo:*

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Phú Nhuận;
- CCTHADS Q.Phú Nhuận;
- Lưu.

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

Hồ Thị Minh Thúy