

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Bản án số: 420/2024/DS-ST

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

Ngày: 26/9/2024

V/v : Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Duy Minh Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thái Thục Hiền

2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Trinh – Thư ký của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2024/TLST-DS, ngày 29 tháng 3 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2024/QĐXXST-DS ngày 22/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2024/QĐST-DS ngày 10/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

Trụ sở: Tầng C và Tầng D, Tòa nhà S, số A đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Vi Thị Bích P; Sinh năm 1998 (Có mặt);

Địa chỉ nhận văn bản: Tầng F, Tòa nhà P, số B đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo văn bản ủy quyền số 128527.24 ngày 02/7/2024

- Bị đơn: Ông Trần Thiếu Q; Sinh năm 1969; (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Căn hộ A, Khu A, Chung cư G, đường T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Thạch D; Sinh năm: 1974; (Có mặt);

- + Thạch H; Sinh năm: 2002; (Có mặt);
- + Thạch Như N; Sinh năm: 2006; (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Căn hộ C lô A chung cư B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày **20/10/2023**, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện **đề ngày 26/01/2024** cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Sau đây viết tắt là V) thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

V đã ký với ông Trần Thiệu Q Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 9977568.22 ngày 29/07/2022 với nội dung: ông Trần Thiệu Q vay số tiền 1,640,000,000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản căn hộ chung cư số Phòng X (Tầng E) lô A1, Chung cư B đường N, phường N, Quận A, TP.HCM; Thời hạn vay: 180 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13.3%/năm. Lãi suất sẽ được V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.7%/năm. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, ngày trả lãi đầu tiên: 10/09/2022.

Ngày 04/08/2022, V đã giải ngân cho ông Trần Thiệu Q theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8451858.22 với số tiền 1,640,000,000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Thiệu Q đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 10/02/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N1.

Tạm tính đến ngày **26/9/2024**, ông Trần Thiệu Q đã trả cho V số tiền tổng cộng là 99,254,335 đồng (trong đó: nợ gốc 7,000 đồng, nợ lãi 99,247,335 đồng) và còn nợ VIB số tiền là: **2.218.670.716** đồng bao gồm:

				Đơn vị: Đồng
HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
9977568.22	1.639.993.000	274.297.205	304.380.435	2.218.670.716

Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: “Căn hộ chung cư, phòng X (Tầng E) lô A1 chung cư B đường N, phường N, Quận A, Tp.HCM tại thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: Lô A, Chung cư B đường N, phường N, Quận A, TP . theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BV867198, số vào sổ cấp GCN: CH00918 do UBND Quận B, TP.HCM cấp ngày 30/12/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 26/7/2022 đứng tên ông Trần Thiệu Q”. Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp Căn hộ chung cư số công chứng: 017365, Quyền số: 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, TP.HCM công chứng ngày 01/8/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những nội dung đã trình bày trên, V đề nghị:

1. Buộc ông Trần Thiệu Q phải thanh toán ngay cho VIB số tiền tạm tính đến ngày **26/9/2024** là: **2.218.670.718** đồng bao gồm:

				Đơn vị: Đồng
HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
9977568.22	1.639.993.000	274.297.205	304.380.435	2.218.670.716

2. VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi ông Trần Thiệu Q thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 9977568.22 ngày 29/07/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8451858.22 ngày 04/08/2022).

3. Trong trường hợp ông Trần Thiệu Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên VIB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: “Căn hộ chung cư, Phòng X (tầng 5) lô A1 chung cư B N, phường N, Quận A, Tp.HCM tại thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: Lô A, Chung cư B N, phường N, Quận A, TP. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BV867198, số vào sổ cấp GCN: CH00918 do UBND Quận B, TP.HCM cấp ngày 30/12/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 26/07/2022 đứng tên ông Trần Thiệu Q”. Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp Căn hộ chung cư số công chứng: 017365, Quyền số: 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H, TP.HCM công chứng ngày 01/08/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Trần Thiệu Q đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không

thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp Căn hộ chung cư số 7978115.22.609 ngày 01/08/2022).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

VIB xác định chỉ cho cá nhân ông Trần Thiếu Q vay vốn, không liên quan đến người khác (Tại thời điểm xác lập hợp đồng tín dụng thể hiện tình trạng hôn nhân của ông Q hiện chưa kết hôn với ai thông qua việc ông Q đã cung cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân) nên VIB chỉ yêu cầu cá nhân ông Trần Thiếu Q có nghĩa vụ thanh toán nợ, không yêu cầu người khác liên đới chịu trách nhiệm và cũng không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với đề nghị của gia đình ông D đề nghị Ngân hàng hỗ trợ chi phí di dời, ổn định chỗ ở mới Ngân hàng xác định chỉ tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Q. Việc gia đình cư trú trong Căn hộ X là mối quan hệ giữa ông Q và gia đình ông D nên Ngân hàng không có ý kiến đối với yêu cầu này của gia đình ông D.

Đối với bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn – ông Trần Thiếu Q đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông Q không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng, ông Q cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q. Do đó, Tòa án không thể thu thập được lời khai của ông Q. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:* Ông Thạch D, ông Thạch H và bà Thạch Như N cùng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông D, ông H đã đến Tòa án trình bày ý kiến:

Thừa nhận đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập nhưng do khó khăn trong việc xin nghỉ làm nên đã không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập.

Về nguồn gốc Căn hộ X lô A chung cư B đường N, phường N, Quận A (Sau đây gọi là Căn hộ X), ông Thạch D trình bày: Trước năm 1996, gia đình ông Thạch D sống ở số J đường M, Quận A là căn hộ chung cư từ thời chế độ cũ. Sau đó, chung cư sập nên nhà nước hỗ trợ cho ba mẹ ông D mua Căn hộ X dưới dạng trả góp. Nên từ năm 1996, ông D và ba mẹ là ông Thạch H1, sinh năm 1955 (Chết năm 2020) và bà Trần Thị M, sinh năm 1950 (Chết năm 2023) đến cư trú tại căn hộ trên cho đến nay. Năm 2014, ông H1 và bà M được nhà nước cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong thời gian chung sống, ông D không hề biết đến việc ông H1, bà M (ba mẹ ông D) đã sử dụng căn hộ trên để thế chấp ngân hàng, hay tiến hành các thủ tục gì đối với Căn hộ X. Sau khi ông H1 chết vào năm 2020, bà Trần Thị M (mẹ ông D) có đi làm lại giấy tờ nhà, ông D cũng không quan tâm. Việc bà Trần Thị M thế chấp ngân hàng, hay chuyển nhượng đối với Căn hộ X cho ông Trần Thiệu Q, ông D không biết và cũng không có thông tin gì, không biết có gì khuất tất trong việc này hay không vì trước giờ ông D ít nói chuyện với gia đình, bận đi làm bảo vệ cả ngày, không thường xuyên trao đổi thông tin, nói chuyện với mẹ.

Về những người đang cư trú tại Căn hộ X : Trước năm 2016, tại Căn hộ X gồm những người sau đây cùng sinh sống:

- + Ông Thạch H1 sinh năm 1955, chết năm 2020 là cha của ông D
- + Bà Trần Thị M, sinh năm 1950, chết năm 2023 là mẹ của ông D
- + Và gia đình của ông D: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1972 (Vợ ông D) cùng 02 con là Thạch H, sinh năm 2002 và Thạch Như N, sinh năm 2006.

Năm 2016, ông D và bà Nguyễn Thị Y đã ly hôn theo Quyết định số 822/2016/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ly hôn D trực tiếp nuôi hai con là Thạch H và Thạch Như N. Bà Nguyễn Thị Y đã dọn đi ra khỏi nhà, sống ở nơi khác. Do chưa thay đổi về giấy tờ nhân thân cho bà Y và cũng chưa đăng ký nơi cư trú mới, bà Y vẫn còn đăng ký hộ khẩu tại Căn hộ X cho đến nay. Có lẽ vì vậy mà Công an phường N xác định tại Căn hộ X hiện nay có 04 đang sinh sống là không chính xác. Ông D xác định hiện nay, tại Căn hộ X chỉ có ông D cùng hai con là Thạch H, Thạch Như N đang sinh sống.

Từ khi về ở cùng ba mẹ tại Căn hộ X (sau khi đi bộ đội về vào năm 1996) đến nay, ông D và gia đình riêng của ông D, không ai có đóng góp gì trong việc cải tạo, sửa chữa cho Căn hộ X, hiện trạng căn hộ được gia đình ông D sử dụng cho đến nay.

Đối với việc Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Trần Thiệu Q và có liên quan đến Căn hộ X do gia đình ông D đang cư trú, ông D không có ý kiến gì. Gia đình ông D đề nghị phía ngân hàng xem xét hoàn cảnh gia đình ba cha con đang có khó khăn về chỗ ở, trước giờ đã quen ở tại Căn hộ X nên trường hợp có phát mãi Căn hộ X thì đề nghị Ngân hàng hỗ trợ ba cha con kinh phí di dời, ổn định chỗ ở mới.

Ông Thạch H xác định từ lúc sinh ra đến nay cư trú tại Căn hộ C, hiện trạng

căn hộ không có gì thay đổi. Ông H không đóng góp gì cho việc cải tạo, sửa chữa cho căn hộ. Đối với việc Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Trần Thiệu Q và có liên quan đến Căn hộ X do gia đình ông H đang cư trú, ông H không có ý kiến gì

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ quy định tại các Điều 40, 116, 117, 118, 119, 293, 295, 298, 299, 301, 303, 317 đến Điều 323, Điều 463, 465, 466, 467 Bộ luật dân sự; Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/9/2019; Các quy định của Bộ luật TTDS 2015, Luật thi hành án dân sự, Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí 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, lời trình bày của đại diện nguyên đơn, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Trần Thiệu Q yêu cầu trả nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bị đơn – ông Trần Thiệu Q có đăng ký cư trú tại Quận H và trong hồ sơ tín dụng ông Q cũng ký xác nhận địa chỉ tại Căn hộ A Khu A chung cư G, đường T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù theo xác minh của Công an phường E, Quận H ghi nhận ông Q có đăng ký thường trú tại Căn hộ A Khu A chung cư G nhưng hiện không còn cư trú tại địa chỉ trên. Đồng thời, Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp địa chỉ của bị đơn nhưng nguyên đơn không thể biết được nơi ở khác của bị đơn nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn – ông Trần Thiếu Q, Tòa án đã triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng ông Q vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án: Ông Thạch D, ông Thạch H và bà Thạch Như N cùng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Tuy nhiên, ông D, ông H vẫn tham gia phiên tòa và trình bày bà N không thể tham gia phiên tòa do không thu xếp được công việc. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bà N.

[3] Về người tham gia tố tụng:

VIB xác định chỉ cho cá nhân ông Trần Thiếu Q vay vốn, không liên quan đến người khác (Tại thời điểm xác lập hợp đồng tín dụng thể hiện tình trạng hôn nhân của ông Q hiện chưa kết hôn với ai thông qua việc ông Q đã cung cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân) nên nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu cá nhân ông Trần Thiếu Q có nghĩa vụ thanh toán nợ, không yêu cầu người khác liên đới chịu trách nhiệm. Do đó, xác định bị đơn trong vụ án là ông Trần Thiếu Q là có căn cứ.

Đối với người đang cư trú tại Căn hộ C lô A chung cư B N, phường N, Quận A: Căn cứ kết quả xác minh của Công an phường N, Quận A thể hiện có 04 nhân khẩu đang cư trú gồm: Thạch D, Nguyễn Thị Y, Thạch H, Thạch Như N. Tuy nhiên, qua xem xét tại chỗ ngày 09/8/2024 cùng lời trình bày kèm tài liệu chứng cứ mà ông Thạch D cung cấp (Quyết định số 822/2016/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) xác định hiện nay tại Căn hộ X chỉ có Thạch D, Thạch H, Thạch Như N đang thực tế cư trú. Do đó, việc Tòa án xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm các đương sự: Thạch D, Thạch H và Thạch Như N là có căn cứ.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

[4.1] Về hiệu lực của hợp đồng:

Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng tín dụng số 9977568.22 ngày 29/07/2022 với nội dung: ông Trần Thiếu Q vay số tiền 1,640,000,000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản căn hộ chung cư số Phòng X (Tầng E) lô A1, Chung cư B đường N, phường N, Quận A, TP.HCM; Thời hạn vay: 180 tháng.

Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13.3%/năm. Lãi suất sẽ được V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.7%/năm. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, ngày trả lãi đầu tiên: 10/09/2022.

Ngày 04/08/2022, V đã giải ngân cho ông Trần Thiệu Q theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8451858.22 với số tiền 1,640,000,000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng. Các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, giao dịch được thực hiện phù hợp các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117, 119, 463 Bộ luật dân sự 2015. Các bên tham gia trong giao dịch này có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết.

[4.2] Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án cùng lời trình bày thừa nhận của đại diện nguyên đơn đã thể hiện quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Thiệu Q đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 10/02/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N1.

Tạm tính đến ngày 26/9/2024, ông Trần Thiệu Q đã trả cho V số tiền tổng cộng là 99,254,335 đồng (trong đó: nợ gốc 7,000 đồng, nợ lãi 99,247,335 đồng) và còn nợ VIB số tiền là: 2.218.670.716 đồng bao gồm:

				Đơn vị: Đồng
HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
9977568.22	1.639.993.000	274.297.205	304.380.435	2.218.670.716

Ông Trần Thiệu Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ trong nhiều kỳ. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông Q vẫn không thanh toán nợ gốc, nợ lãi như thỏa thuận. Việc ông Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc như cam kết theo hợp đồng tín dụng giao kết nên khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thiệu Q phải trả số tiền gốc đã vay là phù hợp Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có căn cứ chấp nhận.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn và buộc ông Q phải trả lãi tạm tính đến hết ngày 26/9/2024 số

tiền nợ lãi mà ông Q phải chịu nợ lãi trong hạn: 274.297.205 đồng, nợ lãi quá hạn: 304.380.435 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc Ngân hàng áp dụng mức lãi suất và đề nghị phía bị đơn phải trả là phù hợp với quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, lãi suất tiếp tục được tính kể từ sau ngày 26/9/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 9977568.22 ngày 29/07/2022 cho đến khi Trần Thiệu Q thanh toán xong khoản nợ.

[4.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Khi tiến hành xác lập giao dịch vay tài sản, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ có liên quan của ông Trần Thiệu Q theo Hợp đồng tín dụng số 9977568.22 ngày 29/07/2022, V với ông Trần Thiệu Q đã thống nhất tài sản bảo đảm cho khoản vay: “Căn hộ chung cư, Phòng X (tầng E) lô A1 chung cư B đường N, phường N, Quận A, TP.HCM tại thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: Lô A, Chung cư B đường N, phường N, Quận A, TP.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BV867198, số vào sổ cấp GCN: CH00918 do UBND Quận A, TP.HCM cấp ngày 30/12/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 26/7/2022 đứng tên ông Trần Thiệu Q”. Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp Căn hộ chung cư số công chứng: 017365, Quyền số: 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, TP.HCM công chứng ngày 01/8/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thế chấp tài sản trên phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119, 298 BLDS 2015 và Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ phù hợp với thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp và các quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, có cơ sở nên chấp nhận.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ thì ông Trần Thiệu Q có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo thu hồi nợ, nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm trừ đi các khoản chi phí thu hồi, bán tài sản và các chi phí liên quan khác... Ngân hàng thu nợ còn thừa, Ngân hàng sẽ trả lại phần thừa cho chủ tài sản.

Đối với bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập đến Tòa án để hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn – ông Trần Thiệu Q không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Điều này xem như ông Trần Thiệu Q đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ: Xác nhận Căn hộ X lô A1 chung cư B đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cha mẹ ông Thạch D là Thạch H1 và bà Trần Thị M vào năm 2014.

Trong thời gian chung sống, ông D và gia đình không biết việc ông H1, bà M (ba mẹ ông D) đã sử dụng căn hộ trên để thế chấp ngân hàng, hay tiến hành các thủ tục gì đối với Căn hộ X. Sau khi ông T Hơn chết vào năm 2020, bà Trần Thị M (mẹ ông D) có đi làm lại giấy tờ nhà, ông D cũng không quan tâm. Việc bà Trần Thị M thế chấp ngân hàng, hay chuyển nhượng đối với Căn hộ X cho ông Trần Thiệu Q, ông D không biết và cũng không có thông tin gì, không biết có gì khuất tất trong việc này hay không.

Từ khi về ở cùng ba mẹ tại Căn hộ X (sau khi đi bộ đội về vào năm 1996) đến nay, ông D và gia đình riêng của ông D, không ai có đóng góp gì trong việc cải tạo, sửa chữa cho Căn hộ X, hiện trạng căn hộ được gia đình ông D sử dụng cho đến nay.

Đối với việc Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Trần Thiệu Q và có liên quan đến Căn hộ X do gia đình ông D đang cư trú, ông D không có ý kiến gì.

Do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án không có bất kỳ yêu cầu gì đối với việc Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Trần Thiệu Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Đồng thời, cũng đã thể hiện ý kiến không có đóng góp gì trong việc cải tạo, sửa chữa cho Căn hộ X. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn – ông Trần Thiếu Q phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Thiếu Q phải chịu là: 72.000.000 đồng + ((2.218.670.716 đồng – 2.000.000.000 đồng) x 2%) = 76.373.414 đồng.

- Ông Trần Thiếu Q còn phải chịu chi phí tố tụng (Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ) nên phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q là: 15.000.000 đồng do Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng theo Giấy xác nhận 124/2024/GXN-TA ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp và bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, Khoản 3 Điều 228, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng:

- Các Điều 40, 116, 117, 118, 119, 293, 295, 298, 299, 301, 303, từ Điều 317 đến Điều 323, Điều 357, Điều 463, 465, 466, 467, 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;

- Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12;

- Điều 8, 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Thiếu Q trả số nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số 9977568.22 ngày 29/07/2022 kể từ ngày 26/9/2024 cho đến ngày thực tế ông Trần Thiếu Q trả hết nợ gốc cho Ngân hàng

TMCP Q, nếu không thanh toán đầy đủ số nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Căn hộ chung cư, Phòng X (tầng 5) lô A1 chung cư B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tại thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: Lô A, Chung cư B đường N, phường N, Quận A, 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 phát hành: BV867198, số vào sổ cấp GCN: CH00918 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 26/7/2022 đứng tên ông Trần Thiệu Q". Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp Căn hộ chung cư số công chứng: 017365, Quyền số: 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 01/8/2022.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/8/2022.

1.2. Buộc ông Trần Thiệu Q thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký tạm tính đến hết ngày 26/9/2024 là 2.218.670.716 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 1.639.993.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 274.297.205 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 304.380.435 đồng.

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ông Trần Thiệu Q còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ với mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

1.4 Trong trường hợp ông Trần Thiệu Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ thì ông Trần Thiệu Q có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ, nếu dư thì chủ sở hữu tài sản thế chấp được nhận số tiền dư.

1.4. Việc thanh toán tiền được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

2.1. Ông Trần Thiếu Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 76.373.414 (Bảy mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm mười bốn đồng). Nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.167.901đ (Ba mươi lăm triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn chín trăm linh một đồng) theo biên lai thu tiền số 0036777 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2.3. Ông Trần Thiếu Q có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ) là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) theo Giấy xác nhận số 124/2024/GXN-TA ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thanh toán tiền tạm ứng chi phí tố tụng được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, 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 bị cưỡng chế thi hành theo 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./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.8;
- VKSND Q.8;
- TAND TP.HCM;

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Lương Duy Minh Chính