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: 1402/2024/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:

1. Ông Phạm Văn Thạnh
2. Ông Nguyễn Kim Long

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 Nguyễn Thị Thu – 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 320/2024/TLST - DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 730/2024/QĐXXST- DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số /2024/QĐST-DS ngày tháng năm 2024, giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: số Phường N, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Ái V, ông Tống Hữu H, ông Trần Văn L, ông Lê Thời T - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 023439.24 ngày 20 tháng 02 năm 2024). (có mặt).

Địa chỉ: đường K, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* ông Đỗ Minh T, sinh năm: 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường M, phường Đ, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 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:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (sau đây gọi là ngân hàng) đã ký với ông Đỗ Minh T các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 8657078.19 ngày 08/10/2019 với nội dung: Ngân hàng cho ông Đỗ Minh T vay số tiền 2.400.000.000 đồng, mục đích vay vốn: bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 846, tờ bản đồ: 3, địa chỉ: phường Thới An, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn vay: 360 tháng tính từ ngày tiếp theo khoản tín dụng được giải ngân đến 11/10/2049; Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại

thời điểm giải ngân: 8,5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,3%/năm) và chỉ được áp dụng trong 6 tháng đầu tiên kể từ Ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; Số tiền/ngày hoàn trả: hoàn trả tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 01, mỗi tháng phải trả tiền gốc và tiền lãi.

Ngày 11/10/2019, ngân hàng đã giải ngân cho ông Đỗ Minh T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8657078(1).19 với số tiền 2.400.000.000 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 1823240.19 ngày 08/10/2019 với nội dung: Ngân hàng cho ông Đỗ Minh T vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 96 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 11/10/2027; lãi suất vay: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12,1%/năm. Lãi suất này sẽ được ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,3%/năm; Số tiền/ngày hoàn trả: Hoàn trả tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 01, mỗi tháng phải trả tiền gốc và tiền lãi.

Ngày 11/10/2019, ngân hàng đã giải ngân cho ông Đỗ Minh T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1823240(1).19 với số tiền 1.000.000.000 đồng.

3. Theo đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 09/3/2020 và các văn bản của ông Đỗ Minh T ký với ngân hàng ngân hàng về việc sử dụng thẻ tín dụng. Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Đỗ Minh T chi tiết như sau: Số thẻ: 513892xxxx349566; Loại thẻ: thẻ tín dụng quốc tế ngân hàng Zero Interest Rate; hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Biểu phí của ngân hàng từng thời kì.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đỗ Minh T đã vi phạm nội dung thỏa thuận hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 04/01/2022 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 Nhà nước Việt Nam.

Tạm tính đến ngày 08/11/2023, ông Đỗ Minh T đã trả cho ngân hàng số tiền tổng cộng là 865.603.178 đồng (trong đó: nợ gốc 176.000.000 đồng, nợ lãi 689.603.178 đồng) và còn nợ Ngân hàng số tiền là: 4.964.197.701 đồng. Trong đó:

- Hợp đồng tín dụng/Thẻ số 8657078.19 có nợ gốc là 2.362.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 274.041.570 đồng, nợ lãi quá hạn là 714.571.504 đồng, phí là 0 đồng. Tổng cộng là 3.351.213.074 đồng;

- Hợp đồng tín dụng/Thẻ số 1823240.10 có nợ gốc là 861.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 96.398.078 đồng, nợ lãi quá hạn là 256.911.175 đồng, phí là 0 đồng. Tổng cộng là 1.214.709.253 đồng;

- Hợp đồng tín dụng/Thẻ số 5138920000349566 có nợ gốc là 175.694.680, nợ lãi trong hạn là 0 đồng, nợ lãi quá hạn là 0 đồng, phí là 204.009.494 đồng. Tổng cộng là 379.704.174 đồng.

- Chi phí liên quan đến việc đấu giá tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 08/11/2023 là 18.571.200 đồng, trong đó bao gồm: Chi phí đăng báo + niêm yết là 6.000.000 đồng; thù lao dịch vụ đấu giá không thành tài sản (bao gồm thuế GTGT)

là 7.471.200 đồng; Chi phí làm bảng hiệu quảng cáo, băng rôn/đăng tin quảng cáo là 2.750.000 đồng; Phí thẩm định tài sản là 2.350.000 đồng.

Để thực bảo đảm cho khoản vay trên ông Đỗ Minh T đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất và tài sản gắn liền với đất số: 846, từ bản đó số: 3, chiết thửa 203, 204 nền số C31 theo Công văn số 120/CV-UB/29.01.2001 của Ủy ban nhân dân (UBND) quận 12, căn cứ XNHĐ số 2753/UB ngày 29/12/2003 và Quyết định số 64/QĐ-UB ngày 15/01/2004 của UBND Quận 12, địa chỉ: Phường Thới An, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA008546, số vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất số: 00450/2B.QSDD/2575QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/9/2004, cập nhật chuyển nhượng ngày 04/10/2019 đứng tên ông Đỗ Minh T. Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 028247, quyển số: 10 TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/10/2019. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Yêu cầu tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc ông Đỗ Minh T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 08/11/2023 là: 4.964.197.701 đồng. Trong đó:

- Hợp đồng tín dụng/Thẻ số 8657078.19 có nợ gốc là 2.362.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 274.041.570 đồng, nợ lãi quá hạn là 714.571.504 đồng, phí là 0 đồng. Tổng cộng là 3.351.213.074 đồng.

- Hợp đồng tín dụng/Thẻ số 1823240.10 có nợ gốc là 861.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 96.398.078 đồng, nợ lãi quá hạn là 256.911.175 đồng, phí là 0 đồng. Tổng cộng là 1.214.709.253 đồng.

- Hợp đồng tín dụng/Thẻ số 5138920000349566 có nợ gốc là 175.694.680, nợ lãi trong hạn là 0 đồng, nợ lãi quá hạn là 0 đồng, phí là 204.009.494 đồng. Tổng cộng là 379.704.174 đồng.

- Chi phí liên quan đến việc đấu giá tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 08/11/2023 là 18.571.200 đồng. Trong đó: Chi phí đăng báo + niêm yết là 6.000.000 đồng; Thù lao dịch vụ đấu giá không thành tài sản (bao gồm thuế GTGT) là 7.471.200 đồng; Chi phí làm bảng hiệu quảng cáo, băng rôn/đăng tin quảng cáo là 2.750.000 đồng; Phí thẩm định tài sản là 2.350.000 đồng.

2. Ngân hàng được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 09/11/2023 cho đến khi ông Đỗ Minh T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 8657078.19 ngày 08/10/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8657078(1).19 ngày 11/10/2019; HĐTD số 1823240.19 ngày 08/10/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1823240(1).19 ngày 11/10/2019; Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 09/3/2020).

3. Trong trường hợp ông Đỗ Minh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi, kê biên tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: thửa đất số 846, tờ bản đồ số 3, chiết thửa 203, 204 nền số C31 theo CV số 120/CV- UB/29.01.2001 của UBND quận 12, căn cứ XNHĐ số 2753/UB ngày 29/12/2003 và Quyết định số 64/QĐ-UB ngày 15/01/2004 của UBND quận 12,

địa chỉ: phường Thới An, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA008546, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: 00450/2B.QSDD/2575QLĐT12 do Ủy ban nhân dân quận 12, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/9/2004, cập nhật chuyển nhượng ngày 04/10/2019 đứng tên ông Đỗ Mình Trung". Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 028247, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 10/10/2019 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 ngân hàng.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Đỗ Minh T 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 đê thu hồi nợ vay cho ngân hàng (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 8371992.19.652 ngày 10/10/2019).

1. 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 ngân hàng. 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 ngân hàng.

Ngoài các yêu cầu trên, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Trần Văn L là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông Đỗ Minh T trả số tiền gốc, lãi theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử tổng cộng là: 5.624.280.828 đồng và chi phí liên quan đến đấu giá tài sản là: 18.571.200 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi sau khi xét xử. Trường hợp, ông Trung không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi, kê biên tài sản.

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. 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 sử dụng thẻ tín dụng đã ký nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Thẩm quyền giải quyết: bị đơn cư trú tại đường M, phường Đ, quận T, 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 (BLTTDS) 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 Đỗ Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông Đỗ Minh T vẫn vắng mặt không lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của BLTTDS Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Trung.

[3] Về nội dung:

Xét, Hợp đồng tín dụng số 8657078.19 ngày 08/10/2019; Hợp đồng tín dụng số 1823240.19 ngày 08/10/2019; đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 09/3/2020 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Đỗ Minh T. Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng có tư cách pháp nhân, hoạt động theo Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017 (Luật các tổ chức tín dụng) ông Đỗ Minh T có đủ năng lực hành vi dân sự, các bên 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 phù hợp theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

[3.1] Đối với Hợp đồng tín dụng số 8657078.19 ngày 08/10/2019; Hợp đồng tín dụng số 1823240.19 ngày 08/10/2019 (sau đây gọi là các hợp đồng tín dụng):

Về tiền 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 Trung đã được Ngân hàng giải ngân số tiền tổng cộng là 3.400.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Trung đã trả được 176.000.000 đồng, đến ngày 04/01/2022 ông Trung không tiếp tục trả nợ nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Trung trả nợ gốc còn lại. Như vậy, ông Trung vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc theo thỏa thuận tại Điều 1 của các Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của ông Trung. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Trung thanh toán nợ gốc với số tiền tổng cộng là 3.224.000.000 đồng (Hợp đồng tín dụng số 8657078.19 ngày 08/10/2019 số tiền là 2.362.600.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1823240.19 ngày 08/10/2019 số tiền là 861.400.000 đồng).

Về yêu cầu trả tiền lãi trong hạn: theo các hợp đồng tín dụng và các tài liệu liên quan thì lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8.5%/năm và 12,1%/năm (theo mỗi hợp đồng tín dụng), được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,9%/năm và 3,3%/năm (theo mỗi hợp đồng tín dụng). Mức lãi suất được hai bên thỏa thuận phù hợp theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng. Ông Trung có nghĩa vụ trả lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng. Tuy nhiên, đến ngày 04/01/2022 ông Trung vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng yêu cầu khởi kiện buộc ông Trung trả nợ lãi trong hạn với số tiền 369.099.825 đồng (Hợp đồng tín dụng số 8657078.19 ngày 08/10/2019 số tiền là 273.044.746 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1823240.19 ngày 08/10/2019 số tiền là 96.044.079 đồng) Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu trả tiền lãi quá hạn: ông Trung và Ngân hàng đã thỏa thuận tại điểm g Điều 1 của Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng (đính kèm theo hợp đồng tín dụng) lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Thỏa thuận này phù hợp theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín

dụng, do ông Trung vi phạm nghĩa vụ trả nợ 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 1.651.487.829 đồng (Hợp đồng tín dụng số 8657078.19 ngày 08/10/2019 số tiền là 1.212.286.699 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1823240.19 ngày 08/10/2019 số tiền là 439.201.130 đồng) Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với Bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng:

Về tiền gốc: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp có cơ sở xác định Ngân hàng sau khi ký kết Bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng thì Ngân hàng đã phát hành thẻ số thẻ 513892xxxx9566, có số tài khoản 000000000284038 với hạn mức 200.000.000 đồng cho ông Trung. Sau khi được cấp thẻ tín dụng ông Trung đã thực hiện nhiều lần giao dịch, trong đó có nhiều lần giao dịch vượt hạn mức, cho đến nay ông Trung còn nợ tiền gốc là 175.694.680 đồng. Ông Trung không thanh toán số tiền trên theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Như vậy, ông Trung đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu ông trung thanh toán số tiền gốc là 175.694.680 đồng Hội đồng xét xử căn cứ Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

Về tiền phí: theo Biểu phí và Điều khoản điều kiện VIB được niêm yết trên trang Web của ngân hàng thì ông Trung phải trả các khoản phí cho loại thẻ ông Trung sử dụng và các loại giao dịch ông Trung thực hiện nhưng thanh toán các loại phí khi ông Trung thực hiện giao dịch. Do đó, ngân hàng yêu cầu ông Trung trả phí với số tiền 204.009.494 đồng Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu.

[3.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 8371992.19.652 ngày 10/10/2019 được Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/10/2019, số công chứng: 028247, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; thửa số 846, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA008546, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: 00450/2B.QSDD/2575QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/9/2004, cập nhật chủ sử dụng ông Đỗ Minh T ngày 04/10/2019 (chiết thửa 203, 204 nền số C31 theo CV số 120/CV- UB/29.01.2001 của UBND quận 12, căn cứ XNHĐ số 2753/UB ngày 29/12/2003 và Quyết định số 64/QĐ-UB ngày 15/01/2004 của UBND Quận 12). Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ngân hàng và ông Trung 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 pháp luật.

Tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp được thỏa thuận, tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, phí, lệ phí và các nghĩa vụ khác nếu ông Trung không thanh toán được khoản nợ. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi, kê biên tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nếu ông Trung không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ.

[3.4] Xét, yêu cầu của Ngân hàng buộc ông Trung trả chi phí liên quan đến việc đấu giá tài sản thế chấp tạm tính đến ngày xét xử là 18.571.200 đồng. Trong đó bao

gồm: chi phí đăng báo là 6.000.000 đồng, thù lao dịch vụ đấu giá không thành tài sản là 7.471.200 đồng, chi phí làm bảng hiệu quảng cáo, băng rôn/đăng tin quảng cáo là 2.750.000 đồng, phí thẩm định tài sản là 2.350.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng quyền có bán đấu giá hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán đấu giá tài sản thế chấp. Ông Trung cũng tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng, hai bên có lập Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm vào ngày 11/02/2022. Nên ngân hàng đã xử lý tài sản bảo đảm và phát sinh các chi phí đăng báo, thù lao dịch vụ đấu giá không thành, được các công ty dịch vụ xuất hóa đơn giá trị gia tăng. Các chi phí này được thỏa thuận tại Điều 1 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng được đính kèm các Hợp đồng tín dụng sẽ do ông Trung chịu. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu buộc ông Trung trả chi phí liên quan đến bán đấu gia tài sản với số tiền 18.571.200 đồng.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên ông Trung 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 10.000.000 đồng nên buộc ông Trung trả lại cho Ngân hàng.

[5]. 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.

[6]. Về án phí: căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Đỗ Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng. 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

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc ông Đỗ Minh T thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày xét xử tổng cộng là: 3.848.931.445 đồng (ba tỷ tám trăm bốn mươi tám triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng). Trong đó, tiền gốc là: 2.362.600.000 đồng (hai tỷ ba trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm đồng), tiền lãi trong hạn là: 273.044.746 đồng (hai trăm bảy mươi ba triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng), tiền lãi quá hạn là 1.212.286.699 đồng (một tỷ hai trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng) phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 8657078.19 ngày 08/10/2019.

1.2. Buộc ông Đỗ Minh T thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày xét xử tổng cộng là: 1.396.645.209 đồng (một tỷ ba trăm

chín mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm lẻ chín đồng). Trong đó, tiền gốc là: 861.400.000 đồng (tám trăm sáu mươi mốt triệu bốn trăm nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là: 96.044.079 đồng (chín mươi sáu triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi đồng), tiền lãi quá hạn là 439.201.130 đồng (bốn trăm ba mươi chín triệu hai trăm lẻ một nghìn một trăm ba mươi đồng) phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1823240.19 ngày 08/10/2019.

1.3. Buộc ông Đỗ Minh T thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày xét xử số tiền: 379.704.174 đồng (ba trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn một trăm bảy mươi bốn đồng). Trong đó: tiền gốc là: 175.694.680 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tư nghìn sáu trăm tám mươi đồng), tiền phí: 204.009.494 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu không trăm lẻ chín nghìn bốn trăm chín mươi bốn đồng), phát sinh theo Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 09/3/2020.

1.4. Buộc ông Đỗ Minh T trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tổng cộng là: 18.571.200 đồng (mười tám triệu năm trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm đồng). Trong đó: chi phí đăng báo là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), thù lao dịch vụ đấu giá không thành tài sản là 7.471.200 đồng (bảy triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm đồng), chi phí làm bảng hiệu quảng cáo, băng rôn/đăng tin quảng cáo là 2.750.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), phí thẩm định tài sản là 2.350.000 đồng (hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), phát sinh theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 16, ký hiệu 1C23TMP ngày 16/02/2023; Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000105, ký hiệu 1C22TSR ngày 11/7/2022; Hóa đơn giá trị gia tăng số 00007780, ký hiệu 1C22TCT ngày 17/8/2022.

1.5. Buộc ông Đỗ Minh T trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

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 các hợp đồng tín dụng nêu trên.

1.6. Xử lý tài sản bảo đảm: trường hợp ông Đỗ Minh T 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 phát mãi, kê biên tài sản để thu hồi nợ đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 846, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA008546, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: 00450/2B.QSDD/2575QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/9/2004, cập nhật chủ sử dụng ông Đỗ Minh T ngày 04/10/2019 (chiết thửa 203, 204 nền số C31 theo CV số 120/CV- UB/29.01.2001 của Ủy ban nhân dân Quận 12, căn cứ XNHĐ số 2753/UB ngày 29/12/2003 và Quyết định số 64/QĐ-UB ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân Quận 12).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Minh T phải chịu 113.642.852 đồng (một trăm mười ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm năm mươi hai 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 56.482.099 đồng (năm mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn không trăm chín

mươi chín đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 12352 ngày 02 tháng 4 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 niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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;
- 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