

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 3961/2023/DS-ST.

Ngày: 27/9/2023.

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Danh Đồi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Cao Quốc Hưng;

Ông Nguyễn Cửu Long.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hà Thị Bích Ngọc – Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Hoàng Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai Vụ án dân sự số
519/2023/TLST-DS ngày 28/3/2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”, theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3528/2023/QĐXXST-DS ngày 21/8/2023 và
Quyết định hoãn phiên tòa số 6234/2023/QĐST-DS ngày 08/9/2023, giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.** Địa chỉ trụ sở: **Tầng A,
số I đường T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện ủy quyền: Ông **Trần Vũ Q.** Địa chỉ: **Tầng A, số I đường T,
phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Bị đơn: Ông **Đào Trần Hồng C,** sinh năm 1974; bà **Chu Thị Thanh T,**
sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: **Căn hộ A, Đường số A, phường H, thành phố T,
Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Đào Hồng A**, sinh năm 2015; bà **Trịnh Thị Phương T1**, sinh năm 1994. Cùng địa chỉ: **Căn hộ A, Đường số A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Ông **Q** có mặt; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K** (sau đây gọi là **Ngân hàng T2**) có ông **Trần Vũ Q** là đại diện ủy quyền trình bày:

Ngân hàng T2 có thực hiện cấp tín dụng cho ông **Đào Trần Hồng C**, bà **Chu Thị Thanh T** theo Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số LDT201963619350/HDTD ngày 04/06/2019 và Hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi tài khoản số LDT202072633533/HDTD ngày 23/03/2020 (gọi chung là Hợp đồng tín dụng), cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số LDT201963619350/HDTD ngày nhận nợ 05/6/2019, thời hạn vay 24 tháng, số tiền vay 1.200.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số LDT202072633533/HDTD từ ngày 23/3/2020 đến 23/3/2021, hạn mức thấu chi là 240.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông **C** và bà **T** đã thế chấp cho **Ngân hàng T2** tài sản sau: **Căn hộ S Chung cư M, Đường A, Khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BT229059, số vào sổ cấp GCN: CH06075 do Ủy ban nhân dân quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/04/2014) theo Hợp đồng thế chấp số LDT201963619350/HĐTC ngày 13/06/2019 được Công chứng tại **Văn phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 010013, Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD và được Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/06/2019 tại **Chi nhánh V quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông **C** và bà **T** đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. **Ngân hàng T2** đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu ông **C** và bà **T** thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông **C** và bà **T** vẫn không thực hiện, dẫn đến khoản nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 30/03/2023, dư nợ của ông **C** và bà **T** tại **Ngân hàng T2** cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số LDT201963619350/HDTD: Nợ gốc 1.045.000.000 đồng, nợ lãi 163.690.953, tổng cộng là 1.208.690.953 đồng;

- Hợp đồng tín dụng số LDT202072633533/HDTD: Nợ gốc 61.650.916 đồng, lãi 58.281.276 đồng, tổng cộng là 119.932.192 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi của hai khoản vay trên là: **1.328.623.145** đồng. Do đó, **Ngân hàng T2** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông **Đào Trần Hồng C** và bà **Chu Thị Thanh T** thanh toán cho **Ngân hàng T2** số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/03/2023 là: **1.328.623.145** đồng, trong đó nợ gốc: 1,106,650,916 đồng; nợ lãi: 221,972,229 đồng. Buộc ông **C** và bà **T** có nghĩa vụ thanh toán nợ lãi quá hạn, lãi chậm trả tiếp tục phát sinh theo các thỏa thuận tại Đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số LDT201963619350/HDTD ngày 04/06/2019, Hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi tài khoản số LDT202072633533/HDTD ngày 23/03/2020 kể từ ngày 31/03/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông **C** và bà **T** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng T2** thì **Ngân hàng T2** được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Căn hộ số 10.07 **Chung cư M, Đường A, Khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BT229059, số vào sổ cấp GCN: CH06075 do Ủy ban nhân dân quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/04/2014) để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông **C** và bà **T** đối với **Ngân hàng T2**. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông **C** và bà **T** vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp phần còn lại cho đến khi hết nợ.

- Bị đơn – ông **Đào Trần Hồng C** và bà **Chu Thị Thanh T**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – **Đào Hồng A** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà **Trịnh Thị Phương T1** có bản tự khai trình bày: Bà **T1** là người thuê căn hộ S Chung cư M, Đường số A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông **Đào Trần Hồng C** theo Hợp đồng cho thuê căn hộ chung cư ngày 02/12/2022; mục đích thuê căn hộ trên là để ở, giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng. Hàng tháng bà **T1** thanh toán tiền thuê cho ông **C** theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, hiện bà **T1** vẫn đang ở tại căn hộ này. Liên quan đến việc tranh chấp giữa **Ngân hàng T2** và ông **C** thì bà **T1** hoàn toàn không biết nên bà không có ý kiến gì đối với vụ án này. Liên quan đến việc thuê nhà với ông **C**, trường hợp có phát sinh tranh chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp

thì bà **T1** sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Đồng thời, bà **T1** có đơn đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông **Trần Vũ Q** giữ nguyên ý kiến và xác định yêu cầu khởi kiện: Buộc ông **Đào Trần Hồng C** và bà **Chu Thị Thanh T** thanh toán cho **Ngân hàng T2** số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 27/9/2023 là: **1.410.533.085** đồng, trong đó: Nợ gốc 1.106.650.916 đồng, lãi trong hạn 206.741.147 đồng, lãi quá hạn 80.224.365 đồng, tiền chậm trả lãi 16.916.657 đồng. Buộc ông **C** và bà **T** có nghĩa vụ thanh toán nợ lãi quá hạn, lãi chậm trả tiếp tục phát sinh theo các thỏa thuận tại Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số LDT201963619350/HDTD ngày 04/06/2019, Hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi tài khoản số LDT202072633533/HDTD ngày 23/03/2020 kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông **C** và bà **T** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng T2** thì **Ngân hàng T2** được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Căn hộ số 10.07 **Chung cư M, Đường A, Khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BT229059, số vào sổ cấp GCN: CH06075 do Ủy ban nhân dân quận **T**, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/04/2014) để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông **C** và bà **T** đối với **Ngân hàng T2**. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông **C** và bà **T** vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp phần còn lại cho đến khi hết nợ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Do bị đơn đã vi phạm các nghĩa vụ trong Hợp đồng tín dụng, không thanh toán các khoản nợ đến hạn và lãi suất phát sinh theo quy định, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền nợ gốc là 1.106.650.916 đồng và các khoản tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết

ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; đồng thời tiền lãi sẽ tiếp tục phát sinh trên số tiền nợ gốc theo lãi suất trong Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết kể từ ngày 28/9/2023 đến khi bị đơn trả hết nợ; trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ phải trả, thì nguyên đơn có yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định; buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án:

Xét thấy, nguyên đơn – Ngân hàng T2 khởi kiện bị đơn – ông Đào Trần Hồng C, bà Chu Thị Thanh T yêu cầu thanh toán các khoản nợ, lãi suất phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết, do đó tranh chấp giữa hai bên xuất phát từ hợp đồng tín dụng nên quan hệ tranh chấp của vụ án được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố T, do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện, do đó căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án được thụ lý giải quyết theo thủ tục chung mà không xem xét đến vấn đề thời hiệu.

- Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên các đương sự này vẫn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm, do đó căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về Hợp đồng tín dụng số LDT201963619350/HDTD ký ngày 04/6/2019; Hợp đồng tín dụng số LDT202072633533/HDTD ký ngày 23/3/2020.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng

xét xử có đủ cơ sở xác định: Nguyên đơn có thực hiện việc cấp tín dụng cho bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số LDT201963619350/HDTD ký ngày 04/6/2019 (số tiền vay 1.200.000.000 đồng) và Hợp đồng tín dụng số LDT202072633533/HDTD ký ngày 23/3/2020 (hạn mức thấu chi 240.000.000 đồng). Tại các Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận cụ thể về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất vay,... cũng như quyền, nghĩa vụ của bên được cấp tín dụng theo quy định pháp luật.

Xét các Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên ký kết có có hình thức đúng quy định của pháp luật, nội dung các bên thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên tự nguyện ký kết nên phù hợp với quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 4, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 12 của Luật Ngân hàng N năm 2010, do đó các văn bản trên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền nợ gốc:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LDT201963619350/HDTD quy định, số tiền vay là 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng, tiền gốc được trả đều mỗi kỳ là 5.000.000 đồng (240 kỳ), quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được tiền gốc trong hạn là 69.913.106 đồng và tiền gốc quá hạn là 85.086.894 đồng, còn lại nợ gốc trong hạn chưa trả là 945.000.000 đồng và nợ gốc quá hạn chưa trả là 100.000.000 đồng, tổng cộng nợ gốc chưa trả là 1.045.000.000 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LDT202072633533/HDTD, hạn mức thấu chi của khoản vay là 240.000.000 đồng, thời hạn sử dụng hạn mức từ ngày 23/3/2020 đến ngày 23/3/2021, quá trình thực hiện hợp đồng, tính từ ngày 27/12/2022 bị đơn còn nợ số tiền gốc là 61.657.367 đồng chưa thanh toán.

Như vậy, tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng số tiền gốc bị đơn còn nợ chưa thanh toán của hai khoản tín dụng nêu trên là 1.106.657.367 đồng, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền lãi:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LDT201963619350/HDTD, tại các Mục 1.5, 1.6 và Mục 1.7 Điều 1 quy định “Lãi suất thả nổi như sau: Áp dụng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nhận nợ là 8,29%/năm; áp dụng cho thời gian tiếp theo điều

chỉnh định kỳ 01 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở vay mua bất động sản dài hạn (+) biên độ 3,04%/năm”, “Lãi suất quá hạn theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất vay trong hạn...”, “Lãi suất chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”.

Theo như quy định trên, số tiền lãi trong hạn được tính từ ngày giải ngân (05/6/2019) đến ngày 05/6/2020 với mức lãi suất 8,29%/năm và từ thời điểm ngày 06/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (27/9/2023) áp dụng mức lãi suất thả nổi, thay đổi trong biên độ cho phép theo từng kỳ. Theo đó, tổng số tiền lãi phát sinh trong hạn là 485.854.796 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán tiền lãi trong hạn là 279.113.649 đồng nên số tiền lãi trong hạn chưa thanh toán còn lại là 206.741.147 đồng.

Do bị đơn vi phạm thời hạn trả gốc, lãi nên phát sinh lãi quá hạn và tiền phạt chậm trả lãi. Cụ thể, theo quy định nêu trên, tiền lãi quá hạn phải trả được tính tổng cộng là 16.340.184 đồng, bị đơn đã trả 1.119.905 đồng nên còn lại là 15.220.279 đồng; tiền phạt chậm trả lãi được tính tổng cộng là 18.248.792 đồng, bị đơn đã trả 1.332.135 đồng nên còn lại là 16.916.657 đồng; tổng cộng tiền lãi quá hạn và tiền phạt chậm trả của Hợp đồng tín dụng trên là 32.136.937 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LDT202072633533/HDTD, tại Mục 1.6, 1.7 Điều 1 quy định “*Lãi suất thả nổi như sau: Áp dụng trong thời gian 01 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng là 12,99%/năm; áp dụng cho thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở vay ứng trước tài khoản cá nhân có tài sản bảo đảm ngắn hạn (+) biên độ 7,66%/năm”, “Lãi suất quá hạn theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả... ”.* Khoản vay được tính quá hạn kể từ ngày 24/3/2021 theo các khoản nợ gốc khác nhau với từng thời gian chậm trả khác nhau, do đó tính theo quy định trên thì lãi trên gốc chưa trả đến ngày 27/9/2023 tổng cộng là 65.004.086 đồng.

Tổng cộng số tiền nợ lãi, tiền chậm trả lãi theo các khoản của hai Hợp đồng nêu trên tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 303.882.169 đồng, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2023) là **1.410.533.085** đồng , trong đó: Nợ gốc 1.106.650.916 đồng, lãi trong hạn 206.741.147 đồng, lãi quá hạn 80.224.365 đồng, tiền chậm trả lãi 16.916.657 đồng.

[4.3] Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm:

Tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định “*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định 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 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật...*”, xét các Hợp đồng tín dụng giữa các bên có thỏa thuận cụ thể về việc trả lãi, lãi suất, do đó theo quy định nêu trên thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/9/2023) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. Như vậy, yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4] Đối với yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của bị đơn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 159, Tờ bản đồ số 130, địa chỉ: Căn hộ S Chung cư M, Đường A, Khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BT229059, số vào sổ cấp GCN: CH06075 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/04/2014) được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp số LDT201963619350/HĐTC ngày 13/06/2019 được Công chứng tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 010013, Quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/06/2019 tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực thi hành và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Đồng thời, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng tài sản thế chấp nói trên không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp; tài sản thế chấp hiện do bà Trịnh Thị Phương T1 thuê sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 không có ý kiến và không có yêu cầu liên quan, do đó trường hợp sau này bà T1 có tranh chấp liên quan đến việc thuê tài sản nêu trên, nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác

Tại điểm a Mục 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp nêu trên có quy định “*Tài sản thế chấp được xử lý khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây: Khi đến hạn*

thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ". Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn thì căn cứ quy định trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Xét yêu cầu nêu trên của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên được dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn; nếu thừa sẽ được trả lại cho bị đơn, nếu còn thiếu thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

- Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tại phiên tòa là phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

- Từ những phân tích trên của Hội đồng xét xử và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận toàn bộ: Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tính đến ngày 27/9/2023 tổng cộng là 1.410.533.085 (một tỷ bốn trăm mười triệu năm trăm ba mươi ba nghìn không trăm tám mươi lăm) đồng, trong đó: Nợ gốc 1.106.650.916 đồng, lãi trong hạn 206.741.147 đồng, lãi quá hạn 80.224.365 đồng, tiền chậm trả lãi 16.916.657 đồng, thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; tiền lãi sẽ tiếp tục phát sinh trên số tiền nợ gốc theo lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi bị đơn trả hết số nợ; trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 159, Tờ bản đồ số 130, địa chỉ: Căn hộ S Chung cư M, Đường A, Khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BT229059, số vào sổ cấp GCN: CH06075 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/04/2014) để thu hồi nợ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội. Án phí dân sự sơ thẩm được tính trên số tiền 1.410.533.085 đồng, tương đương án phí sơ thẩm là 54.315.993 (năm mươi bốn triệu ba trăm mười lăm nghìn chín trăm chín mươi ba) đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã 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; khoản 2 Điều 184; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 147; khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 157; Điều 299; Điều 357; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 4; Điều 91 và khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Căn cứ Điều 12 Luật **Ngân hàng N** năm 2010;

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

- Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 K**.

1.1. Buộc bị đơn – ông **Đào Trần Hồng C**, bà **Chu Thị Thanh T** có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn – **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K** các khoản tiền tính đến ngày 27/9/2023 tổng cộng là **1.410.533.085** (một tỷ bốn trăm mười triệu năm trăm ba mươi ba nghìn không trăm tám mươi lăm) đồng, trong đó: Nợ gốc 1.106.650.916 đồng, lãi trong hạn 206.741.147 đồng, lãi quá hạn 80.224.365 đồng, tiền chậm trả lãi 16.916.657 đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/9/2023) 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 tại Hợp đồng tín dụng số LDT201963619350/HDTD ký ngày 04/6/2019 và Hợp đồng tín dụng số LDT202072633533/HDTD ký ngày 23/3/2020 nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật.

1.3. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo: Hợp đồng thế chấp số LDT201963619350/HĐTC ngày 13/06/2019 được Công chứng tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 010013, Quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 159, Tờ bản đồ số 130, địa chỉ: Căn hộ S Chung cư M, Đường A, Khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BT229059, số vào sổ cấp GCN: CH06075 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/04/2014).

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn; nếu thừa sẽ được trả lại cho bị đơn, nếu còn thiếu thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

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

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu án phí số tiền 54.315.993 (năm mươi bốn triệu ba trăm mười lăm nghìn chín trăm chín mươi ba) đồng. Bị đơn chưa nộp án phí.

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **24.347.000** (hai mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0013423 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại 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 án theo quy định tại các

Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được cấp, tổng đạt, niêm yết, thông báo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị bản án theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (Đ-Ngọc), 15.

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

Danh Đời