

Bản án số: 1042/2024/DS-ST
Ngày: 06/11/2024
V/v “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thành Viên

Ông Phan Minh Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thu Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Từ ngày 31 tháng 10 đến ngày 06 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 478/2022/DSST ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc: “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 618/2024/QĐXX-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 611/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần A(gọi tắt là Ngân hàng A)

Trụ sở : Số 442 NK, phường 5, Quận B, Thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P- chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn Đình L- Chức vụ Phó Giám đốc Phòng quản lý nợ

Người được ủy quyền: Ông Hứa Văn N, sinh năm 1997; Chức vụ : Nhân viên

Địa chỉ : Lầu 8, Tòa nhà Ngân hàng A, 444A-446 CM, Phường 11, Quận B, Thành phố H(Có mặt)

- Bị đơn : Ông Bùi Văn Nh, sinh năm 1989

Hộ khẩu thường trú : Số 121 ND, Phường 07, quận GV, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số 232/17 CH, Phường 12, quận TB, Thành phố H (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần xây dựng COG

Trụ sở : Số 232/17 CH, phường 12, quận TB, Thành phố H

Đại diện theo pháp luật : Bà Huỳnh T.N - chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị .

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn Nh, sinh năm 1989

Hộ khẩu thường trú : Số 121 ND, Phường 07, quận GV, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số 232/17 CH, Phường 12, quận TB, Thành phố H (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/11/2022; bản tự khai và các lần làm việc tại Tòa án, Ông Hứa Văn N - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15 tháng 01 năm 2021, Ngân hàng thương mại cổ phần A (gọi tắt là Nguyên đơn; Ngân hàng A; Ngân hàng A) đã cấp tín dụng cho Ông Bùi Văn Nh (gọi tắt là bị đơn) căn cứ theo hợp đồng cấp tín dụng số THN.CN.1003.150121 và khế ước nhận nợ số 327073999 ngày 15/01/2021 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng.
- Mục đích cho vay: Mua bất động sản thuộc thửa đất số 31, tờ bản số 103, địa chỉ số 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H.
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
- Thời hạn cho vay: 180 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.
- Thời hạn giải ngân: Tối đa 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng (15/01/2021).
- Số tiền giải ngân KUNN: 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu đồng).
- Phương thức giải ngân : Chuyển vào tài khoản thanh toán số 11995267 của Bùi Văn Nh tại Ngân hàng A.
- Ngày giải ngân KUNN: 15/01/2021.
- Thời hạn cho vay KUNN: 180 tháng từ ngày 16/01/2021 đến ngày 15/01/2036.

- Lãi suất vay trong hạn:
- + Lãi suất vay: 7.70%/năm.
- + Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Từ năm 1 đến năm 5: Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 3.50%/năm; Từ năm 6 : Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 3.90%/năm
- Lãi suất quá hạn : 150% lãi suất trong hạn.
- Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Cùng ngày 15 tháng 01 năm 2021, Ngân hàng thương mại cổ phần A đã cấp tín dụng cho Ông Bùi Văn Nh căn cứ theo hợp đồng cấp tín dụng số THN.CN.927.150121 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 1.680.000.000 (Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng.
- Mục đích cho vay: Mua sắm trang thiết bị gắn liền với căn nhà số 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H.
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
- Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.
- Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.
- Thời hạn giải ngân: Tối đa 6 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng (15/01/2021).
- Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng A đã giải ngân cho Ông Bùi Văn Nh bằng 02 khế ước nhận nợ như sau:

1/ Khế ước nhận nợ số 327074079 ngày 15/01/2021

- Số tiền giải ngân: 720.000.000 đồng

- Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 11995267 của Bùi Văn Nh tại Ngân hàng A.

- Thời hạn cho vay: Từ ngày 16/01/2021 đến ngày 15/01/2031

- Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 7.70%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng.

Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Từ năm 1 đến năm 5: Lãi suất vay (%/năm) = $LS_{13} + 3.50\%/năm$; Từ năm 6: Lãi suất vay (%/năm) = $LS_{13} + 3.90\%/năm$. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

2/ Khế ước nhận nợ số 327970079 ngày 28/01/2021

- Số tiền giải ngân: 960.000.000 đồng

- Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 11995267 của Bùi Văn Nh tại Ngân hàng A.

- Thời hạn cho vay: Từ ngày 29/01/2021 đến ngày 15/01/2031

- Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 7.70%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng.

Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Từ năm 2 đến năm 5: Lãi suất vay (%/năm) = $LS_{13} + 3.50\%/năm$; Từ năm 6: Lãi suất vay (%/năm) = $LS_{13} + 3.90\%/năm$. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Ngày 08 tháng 01 năm 2021, Ngân hàng thương mại cổ phần A cấp tín dụng cho Ông Bùi Văn Nh căn cứ theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 08/01/2021; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A; Các văn bản khác của Ông Bùi Văn Nh ký với Ngân hàng A về việc sử dụng thẻ tín dụng. Chi tiết như sau:

- Số thẻ tín dụng: 4791 392550822304

- Ngày cấp: 29/01/2021

- Loại thẻ: Visa Gold

- Hạn mức thẻ: 20.000.000 đồng

- Hiệu lực thẻ: Tháng 01/2024

- Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A – là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, Ngân hàng thương mại cổ phần A (gọi tắt là nguyên đơn) cấp tín dụng cho Ông Bùi Văn Nh (gọi tắt là bị đơn) căn cứ theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 03/12/2021; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A; Các văn bản khác của Ông Bùi Văn Nh ký với Ngân hàng A về việc sử dụng thẻ tín dụng. Chi tiết như sau:

- Số thẻ tín dụng: 436599100161

- Ngày cấp: 13/12/2021

- Loại thẻ: Visa Platinum
- Hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng
- Hiệu lực thẻ: 13/12/2024
- Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A – là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng, Ông Bùi Văn Nh vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng A. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, chấm dứt sử dụng thẻ, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, thì ngày 09/9/2022, Ngân hàng A ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của các Khế ước nhận nợ nêu trên và Thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với các thẻ tín dụng nêu trên.

Tính đến ngày 27/10/2022, Ông Bùi Văn Nh còn nợ Ngân hàng A các khoản sau:

1/ Khế ước nhận nợ số 327073999:

- Vốn gốc: 1.697.908.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 69.320.792 đồng;
- Lãi quá hạn: 25.360.107 đồng;
- Phạt chậm trả: 1.645.736 đồng;
- Tổng cộng: 1.794.234.635 đồng.

2/ Khế ước nhận nợ số 327074079:

- Vốn gốc: 681.160.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 26.753.331 đồng;
- Lãi quá hạn: 9.888.345 đồng;
- Phạt chậm trả: 645.780 đồng;
- Tổng cộng: 718.447.456 đồng.

3/ Khế ước nhận nợ số 327970079:

- Vốn gốc: 908.220.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 35.541.981 đồng;
- Lãi quá hạn: 13.184.040 đồng;
- Phạt chậm trả: 844.118 đồng;
- Tổng cộng: 957.790.139 đồng.

4/ Thẻ tín dụng số 4791392550822394

- Vốn gốc: 22.991.739 đồng;
- Lãi trong hạn: 0 đồng;
- Lãi quá hạn: 1.874.971 đồng;
- Phạt chậm trả: 0 đồng;
- Tổng cộng: 24.866.710 đồng.

5/ Thẻ tín dụng số 44365991001617954:

- Vốn gốc: 216.850.978 đồng;
- Lãi trong hạn: 0 đồng;
- Lãi quá hạn: 3.080.247 đồng;
- Phạt chậm trả: 0 đồng;

Tổng cộng: 219.931.225 đồng.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau:

1/ Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773206, số vào sổ cấp GCN: CS21626 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 29/8/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/01/2021.

Tài sản thế chấp cho Ngân hàng A căn cứ theo:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THN.BĐCN.228.220121 được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 26/01/2021, số công chứng 000405; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, thành phố H ngày 26/01/2021;

- Cam kết thế chấp tài sản ngày 15/01/2021.

2/ Bảo lãnh của Công ty cổ phần xây dựng COG theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021. Theo đó, Bên bảo lãnh đồng ý trả thay cho Bên được cấp tín dụng (Ông Bùi Văn Nh) các khoản nợ của Bên được cấp tín dụng với Ngân hàng A khi Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình Ngân hàng thương mại cổ phần A đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc Ông Bùi Văn Nh trả ngay cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 27/10/2022 là 3.715.270.165 đồng, trong đó vốn gốc 3.527.130.717 đồng, lãi trong hạn 131.616.104 đồng lãi quá hạn 53.387.710 đồng, phạt chậm trả lãi 3.135.634 đồng.

2. Ông Bùi Văn Nh còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần A tính kể từ ngày 28/10/2022 đến ngày trả hết nợ.

3. Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, phạt chậm trả, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

4. Nếu Ông Bùi Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì:

4.1. Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh;

4.2. Công ty cổ phần xây dựng COG thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021.

- Ngày 22/5/2024, đại diện nguyên đơn có bản tự khai yêu cầu:

1. Buộc Ông Bùi Văn Nh trả ngay cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 22/5/2024 là 4.489.939.684 đồng, trong đó vốn gốc 3.376.245.743 đồng, lãi trong hạn 131.616.104 đồng, lãi quá hạn 928.517.557 đồng, phạt chậm trả lãi 53.560.281 đồng.

2. Buộc Ông Bùi Văn Nh còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần A tính kể từ ngày 23/05/2024 đến ngày trả hết nợ.

3. Thứ tự trả nợ như sau: Vốn gốc, phạt chậm trả, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

4. Nếu Ông Bùi Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì:

4.1. Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh;

4.2. Công ty cổ phần xây dựng COG thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021.

- Ngày 25/06/2024, đại diện nguyên đơn có bản tự khai yêu cầu:

1. Buộc Ông Bùi Văn Nh trả ngay cho Ngân hàng A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 22/5/2024 là 4.489.939.684 đồng, trong đó vốn gốc 3.376.245.743 đồng, lãi trong hạn 131.616.104 đồng, lãi quá hạn 928.517.557 đồng, phạt chậm trả lãi 53.560.281 đồng.

2. Buộc Ông Bùi Văn Nh còn phải tiếp tục suất quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A tính kể từ ngày 23/05/2024 đến ngày trả hết nợ.

3. Nếu Ông Bùi Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh.

4. Đồng thời, Công ty cổ phần xây dựng COG có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021.

5. Ngoài ra, buộc Ông Bùi Văn Nh phải hoàn trả cho Ngân hàng A các chi phí tố tụng đã tạm ứng trong qua trình giải quyết vụ án tổng cộng là: 16.872.474 đồng (trong đó gồm 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 6.872.474 đồng chi phí đo vẽ tài sản).

- Ngày 10/10/2024, đại diện nguyên đơn có bản tự khai yêu cầu:

1. Buộc Ông Bùi Văn Nh trả ngay cho Ngân hàng A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 10/10/2024 là 4.720.408.726 đồng, trong đó vốn gốc 3.376.245.743 đồng, lãi trong hạn 131.616.104 đồng, lãi quá hạn 1.144.949.431 đồng, phạt chậm trả lãi 67.596.998 đồng.

2. Buộc Ông Bùi Văn Nh còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A tính kể từ ngày 11/10/2024 đến ngày trả hết nợ.

3. Nếu Ông Bùi Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103,

địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh. 4. Đồng thời, Công ty cổ phần xây dựng COG có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021.

5. Ngoài ra, buộc Ông Bùi Văn Nh còn phải trả cho Ngân hàng A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã tạm ứng và chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí tài sản là 6.872.474 đồng.

- Ngày 31/10/2024, đại diện nguyên đơn có bản tự khai yêu cầu:

1. Buộc Ông Bùi Văn Nh trả ngay cho Ngân hàng A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 31/10/2024 là 4.754.346.494 đồng trong đó vốn gốc 3.376.245.743 đồng, lãi trong hạn 131.616.104 đồng, lãi quá hạn 1.176.797.074 đồng, phạt chậm trả lãi 69.687.573 đồng.
2. Buộc Ông Bùi Văn Nh còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A tính kể từ ngày 01/11/2024 đến ngày trả hết nợ.
3. Nếu Ông Bùi Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh.
4. Đồng thời, Công ty cổ phần xây dựng COG có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021.
5. Ngoài ra, buộc Ông Bùi Văn Nh còn phải trả cho Ngân hàng A chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí tài sản là 6.872.474 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã tạm ứng.

Tòa án tiền hành xác minh nơi cư trú của Ông Bùi Văn Nh tại địa chỉ số 121 ND, phường 7, quận GV, Thành phố H. Công an phường 7, quận Gò Vấp trả lời xác minh: “Ông Bùi Văn Nh, sinh năm 1989 có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 121 ND, phường 7, quận GV, Thành phố H nhưng không thực tế cư trú tại địa phương khoảng năm 2021. Qua tra cứu trên hệ thống dữ liệu dân cư được biết ông Nh hiện đang tạm trú tại 66/12 đường X phường BH, quận T, thành phố H.”

Tòa án tiền hành xác minh nơi cư trú của Ông Bùi Văn Nh tại địa chỉ số 66/12 đường X phường BH, quận T, thành phố H. Công an phường BH, quận T, thành phố H trả lời xác minh: “Ông Bùi Văn Nh, sinh năm 1989 có đăng ký tạm trú tại 66/12 đường X phường BH, quận T, thành phố H hiện nay không còn thực tế cư trú tại địa chỉ trên đi đâu không rõ.”

Tòa án tiền hành xác minh nơi cư trú của Ông Bùi Văn Nh tại địa chỉ số 232/17 CH, phường 12, quận TB, Thành phố H. Công an phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời xác minh: “Không có ai tên Bùi Văn Nh, sinh năm 1989 có đăng ký thường trú hay tạm trú tại địa chỉ trên.”

Ngày 07/3/2023, Tòa án ra quyết định cung cấp chứng cứ yêu cầu nguyên đơn cung cấp địa chỉ nơi ở mới của Ông Bùi Văn Nh tuy nhiên ngày 11/4/2023, đại diện

theo ủy quyền của nguyên đơn đã đến Tòa nộp cho Tòa án thỏa thuận lựa chọn Tòa án giải quyết ngày 03/4/2023. Theo đó nguyên đơn và bị đơn đồng ý tiếp tục lựa chọn Tòa án nhân dân quận Gò Vấp giải quyết vụ án và ông Nh yêu cầu Tòa án tổng đạt các văn bản của Tòa án cho ông Nh theo địa chỉ 232/17 CH, phường 12, quận TB, Thành phố H để giải quyết vụ án.

Ngày 27/4/2023, đại diện nguyên đơn có đơn yêu cầu về việc xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, Tòa án đã ra quyết định số 108/2023/QĐ-XXTĐTC ngày 15/5/2023 và việc xem xét thẩm định tại chỗ sẽ được tiến hành vào ngày 05/6/2023. Tuy nhiên Hội đồng không thẩm định được tài sản thế chấp vì vắng mặt bị đơn và đại diện ủy ban nhân dân phường BH, quận T.

Ngày 13/6/2023, Tòa án đã ra quyết định số 175/2023/QĐ-XXTĐTC và việc xem xét thẩm định tại chỗ sẽ được tiến hành vào ngày 07/7/2023. Tuy nhiên hiện trạng nhà và đất tài sản thế chấp đã khác so với nội dung thể hiện trong Giấy chứng nhận số CS 21626 do sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho bị đơn ngày 29/8/2019. Hiện công trình đang xây dựng theo giấy phép số 1280/GPXD-UBND ngày 18/4/2022 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bị đơn.

Ngày 03/8/2023, Tòa án ra quyết định cung cấp chứng cứ yêu cầu nguyên đơn lập bản vẽ hiện trạng nhà đất số 66/12 đường X phường BH, quận T, thành phố H hiện đang thế chấp cho Ngân hàng, ngày 22/01/2024, Đại diện nguyên đơn đã nộp bản vẽ hiện trạng nhà đất cho Tòa án.

Ngày 11/3/2024, Tòa án đã ra quyết định số 33/2024/QĐ-XXTĐTC và việc xem xét thẩm định tại chỗ sẽ được tiến hành vào ngày 02/4/2024. Qua xem xét được biết công trình đang xây dựng 04 tầng chưa hoàn thiện theo giấy phép xây dựng số 1280/GPXD-UBND ngày 18/4/2022 và phụ lục xây dựng số 1094/PLGPXD-UBND ngày 07/4/2023. Công trình chưa hoàn thiện. Công trình đã được đo vẽ theo bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 15954/TTĐĐBĐ ngày 08/12/2023 cấu trúc 03 lầu sàn bê tông cốt thép, mái tôn

Qua xem xét nhận thấy hiện trạng hiện tại phù hợp với số tầng 4, cấp hạng nhà ở ; 2 kết cấu tường gạch, cột bê tông cốt thép mái tôn; năm xây dựng 2023, tổng diện tích sàn xây dựng 209,7m²; tầng 1 56,2m²; tầng 2+3 92,8m², tầng 4 là 51,1m² và ban công là 9,6m²

- Tòa án tiến hành thông báo cho nguyên đơn và bị đơn cùng đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để Tòa án thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Các đương sự đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2024, tuy nhiên bị đơn đồng ý nếu không trả nợ cho Ngân hàng thì bị đơn đồng ý phát mãi căn nhà theo hiện trạng đã thế chấp cho ngân hàng còn phần xây dựng thêm nếu phải phát mãi thì bị đơn sẽ nộp hợp đồng thi công kèm theo các chứng từ khác chứng minh cho việc xây dựng tăng thêm cho Tòa án nhưng đến nay bị đơn không nộp cho Tòa án các chứng cứ này để giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành triệu tập ông Nh đến tòa làm bản tự khai và mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 15/7/2024 các đương sự đã hòa giải thành vụ án nhưng ngày 22/7/2024 bị đơn không đồng ý

với biên bản hòa giải thành này do đó Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay:

* Ông Hứa Văn N là đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu :

1. Buộc Ông Bùi Văn Nh trả ngay cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 31/10/2024 là 4.754.346.494 đồng, trong đó vốn gốc 3.376.245.743 đồng, lãi trong hạn 131.616.104 đồng, lãi quá hạn 1.176.797.074 đồng, phạt chậm trả lãi 69.687.573 đồng.

2. Buộc Ông Bùi Văn Nh còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A tính kể từ ngày 01/11/2024 đến ngày trả hết nợ.

3. Nếu Ông Bùi Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh.

4. Đồng thời, Công ty cổ phần xây dựng COG có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021.

5. Ngoài ra, buộc Ông Bùi Văn Nh còn phải trả cho Ngân hàng A chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí tài sản là 6.872.474 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã tạm ứng là 10.000.000 đồng .

Ông Bùi Văn Nh là bị đơn vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng như thời hạn gửi các văn bản tố tụng, gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

-Nguyên đơn thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

-Bị đơn chưa thực hiện đúng đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử : Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung : Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tuyên :

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Ông Bùi Văn Nh phải chịu các chi phí tố tụng liên quan đến vụ án, chi phí thẩm định và các chi phí khác.

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết :

-*Về quan hệ pháp luật:* Ngày 15 tháng 01 năm 2021, Ngân hàng thương mại cổ phần A có ký với Ông Bùi Văn Nh hợp đồng tín dụng số THN.CN.1003.150121 và khế ước nhận nợ để Ngân hàng A giải ngân số tiền cho vay số tiền 1.800.000.000 (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*); Hợp đồng tín dụng số THN.CN.927.150121 và khế ước nhận nợ để Ngân hàng A giải ngân số tiền cho vay số tiền 1.680.000.000 (*Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng*) ; ngày 08/01/2021 cấp tín dụng theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng với hạn mức thẻ là 20.000.000 đồng và ngày 13/12/2021 cấp thẻ tín dụng với hạn mức thẻ 200.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng Ông Bùi Văn Nh vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng A và Ngân đã khởi kiện ông Nh ra Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án :* Bị đơn Ông Bùi Văn Nh có hộ khẩu thường trú tại 121 ND, phường 7, quận GV, Thành phố H theo xác minh ngày 28/11/2022 của Công an phường 7, quận GV, Thành phố H thì ông Nh không thực tế cư trú tại địa phương từ năm 2021 và tạm trú tại 66/12 đường 26/3, phường BH, quận T, thành phố H. Ngày 26/12/2022, Tòa án tiến hành xác minh tại Công an phường BH, quận T, thành phố H được biết ông Nh có đăng ký tạm trú tại 66/12 đường 26/3, phường BH, quận T, thành phố H hiện nay không còn cư trú tại địa chỉ trên đi đã không rõ. Ngày 10/01/2023, Tòa án tiến hành xác minh tại địa chỉ 232/17 CH, phường 12, quận TB, Thành phố H được biết ông Nh không có đăng ký thường trú, tạm trú và không thực tế cư trú tại đây. Ngày 07/3/2023, Tòa án ra quyết định nguyên đơn cung cấp chứng cứ địa chỉ nơi ở mới của Ông Bùi Văn Nh tuy nhiên ngày 03/4/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn có văn bản lựa chọn Tòa án nhân dân quận Gò Vấp giải quyết, do đó đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng ” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

-*Về thủ tục tố tụng :*

- Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ Xét về hình thức và nội dung hợp đồng cho vay số THN.CN.1003.150121 và khế ước nhận nợ ngày 15/01/2021 đã ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với Ông Bùi Văn Nh để Ngân hàng A giải ngân số tiền cho vay số tiền 1.800.000.000(*Một tỷ tám trăm triệu đồng*); Hợp đồng tín dụng số THN.CN.927.150121 và khế ước nhận nợ để Ngân hàng A giải ngân số tiền cho vay số tiền 1.680.000.000(*Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng*) ; Ngày 08/01/2021 Ngân hàng A cấp tín dụng theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng với hạn mức thẻ là 20.000.000 đồng và ngày 13/12/2021 cấp thẻ tín dụng với hạn mức thẻ 200.000.000 đồng đã ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với Ông Bùi Văn Nh xuất phát từ sự tự nguyện không trái pháp luật nên hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết phù hợp với Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về số tiền nợ gốc:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số THN.CN.1003.150121 và khế ước nhận nợ ngày 15/01/2021 để Ngân hàng A giải ngân số tiền cho vay số tiền 1.800.000.000(*Một tỷ tám trăm triệu đồng*); Hợp đồng tín dụng số THN.CN.927.150121 và khế ước nhận nợ để Ngân hàng A giải ngân số tiền cho vay số tiền 1.680.000.000(*Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng*) ; thẻ tín dụng theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng với hạn mức thẻ là 20.000.000 đồng ngày 08/01/2021 và ngày 13/12/2021 cấp thẻ tín dụng với hạn mức thẻ 200.000.000 đồng . Tạm tính đến ngày 31/10/2024, Ông Bùi Văn Nh mới trả cho nguyên đơn 343.596.974 (*Ba trăm bốn mươi ba triệu năm trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm bảy tư đồng*) còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số nợ gốc còn thiếu là 3.376.245.743 đồng.

Căn cứ giấy cam kết trả nợ ngày 15/01/2021 và biên bản hòa giải ngày 15/7/2024 thì ông Nh đồng ý trả gốc và lãi cho Ngân hàng A. Theo quy định tại khoản 2 điều 95 Luật tổ chức tín dụng quy định: “ Trong trường hợp khách hàng không trả nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng” và tại Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 về nghĩa vụ trả tiền và khoản 1 Điều 466 Luật dân sự năm 2015 quy định “ Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”. Trong quá trình sử dụng tiền vay bị đơn không thanh toán cho Ngân hàng tiền vốn gốc và đã không thanh toán đầy đủ theo hợp đồng cho nguyên đơn nên ngày 09/9/2022, nguyên đơn đã gửi thông báo về việc vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của Ông Bùi Văn Nh. Tạm tính đến ngày 31/10/2024, bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền gốc chưa thanh toán là 3.376.245.743 đồng; trong đó tiền nợ gốc của Khế ước nhận nợ số 327073999 là 1.697.908.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 327074079 là 681.160.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 327970079 là 908.220.000 đồng; Thẻ

tín dụng số 4791392550822394 là 22.991.739 đồng; Thẻ tín dụng số 44365991001617954 là 216.850.978 đồng. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc là 3.376.245.743 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nợ lãi :

-Đối với hợp đồng tín dụng số THN.CN.1003.150121 và khế ước nhận nợ ngày 15/01/2021 để Ngân hàng A giải ngân số tiền cho vay số tiền 1.800.000.000(*Một tỷ tám trăm triệu đồng*); Hợp đồng tín dụng số THN.CN.927.150121 và khế ước nhận nợ để Ngân hàng A giải ngân số tiền cho vay số tiền 1.680.000.000(*Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng*) được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A và Ông Bùi Văn Nh với lãi suất trong hạn 7,7%/ năm cố định trong 01 năm đầu, sau đó điều chỉnh lãi suất thay đổi 03 tháng/01 lần theo công thức lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động 13 tháng công bố từng thời kỳ cộng với biên độ 3,5%/ năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay, lãi phạt chậm trả bằng 10%/ năm, thời hạn vay 180 tháng tính từ ngày 15/01/2021, trả lãi và gốc hàng tháng, mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản, hình thức thế chấp, có tài sản thế chấp bảo đảm Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ biên bản hòa giải thành ngày 15/7/2024 thì bị đơn đồng ý trả lãi cho nguyên đơn. Căn cứ Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và tại Điều 3 khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về lãi suất quy định về quyền và nghĩa vụ của bên vay và bên cho vay thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi theo hợp đồng là phù hợp. Mức lãi suất là 7,7%/năm và lãi suất quá hạn được tính bằng 150% của lãi suất trong hạn là phù hợp với Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 do đó việc tính lãi của nguyên đơn đối với bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận.

Đối với hợp đồng tín dụng thẻ số 4791392550822394 với hạn mức thẻ là 20.000.000 đồng ngày 08/01/2021 với lãi suất 43,5%/ năm và hợp đồng tín dụng thẻ số 44365991001617954 ngày 13/12/2021 với hạn mức thẻ 200.000.000 đồng với mức lãi suất là 40,5%/ năm Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 17/6/2010 quy định "... Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật".

Căn cứ tại Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

Căn cứ Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và tại Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về lãi suất quy định về quyền và nghĩa vụ của bên vay và bên cho vay thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả vốn và lãi theo hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận .

Căn cứ bản tự khai và bảng chiết tính lãi vay ngày 31/10/2024 thì bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi là 373.253.743 (*ba trăm bảy mươi ba triệu hai trăm năm mươi ba ngàn bảy trăm bốn mươi ba đồng*) và 219.857(*Hai*

trăm mười chín ngàn tám trăm năm mươi bảy đồng) phí phạt chậm trả. Hiện bị đơn còn thiếu của nguyên đơn 1.378.100.751 đồng tiền lãi và tiền phạt chậm trả, trong đó lãi trong hạn là 131.616.104 đồng; lãi quá hạn là 1.176.797.074 đồng và phạt chậm trả là 69.687.573 đồng, tạm tính đến ngày 31/10/2024. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy việc thỏa thuận lãi suất giữa hai bên đã được ký kết là phù hợp với quy định của pháp luật. Theo đó bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả là 1.378.100.751 (Một tỷ ba trăm bảy mươi tám triệu một trăm ngàn bảy trăm năm mươi một đồng) tạm tính đến ngày 31/10/2024 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, Hội đồng xét xử buộc Ông Bùi Văn Nh phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tạm tính đến ngày 31/10/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) tổng số tiền là 4.754.346.494 (Bốn tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi sáu ngàn bốn trăm chín mươi tư đồng) trong đó vốn gốc 3.376.245.743 đồng, lãi trong hạn 131.616.104 đồng, lãi quá hạn 1.176.797.074 đồng, phạt chậm trả lãi 69.687.573 đồng.

Ông Bùi Văn Nh tiếp tục thanh toán phần tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng A tính kể từ ngày 01/11/2024 đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Xét việc nguyên đơn yêu cầu trả số tiền trên làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy số tiền trên bị đơn nợ nguyên đơn đã lâu đến nay chưa trả là gây thiệt hại rất nhiều cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

-Đối với việc thế chấp tài sản Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THN.BĐCN.228.220121 được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 26/01/2021, số công chứng 000405; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, thành phố H ngày 26/01/2021; Cam kết thế chấp tài sản ngày 15/01/2021 đã ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với Ông Bùi Văn Nh nếu Ông Bùi Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh.

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh và bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 08/12/2023

Căn cứ giấy phép xây dựng số 1280/GPXD-UBND ngày 18/4/2022 và phụ lục giấy phép xây dựng số 1094/GPXD-UBND ngày 07/4/2023 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho Ông Bùi Văn Nh .

- Xét thấy việc ông Nh và Ngân hàng thương mại cổ phần A ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THN.BĐCN.228.220121

được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 26/01/2021 để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Nh theo các hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng A và đã đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm tại đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, thành phố H ngày 26/01/2021; Cam kết thế chấp tài sản ngày 15/01/2021 của Ông Bùi Văn Nh là có thật phù hợp với các Điều 317 ; 318; 319 Bộ luật dân sự năm 2015 và không bị lừa dối, ép buộc mà các bên hoàn toàn tự nguyện tuân thủ đúng quy định của pháp luật do đó hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực mà ông Nh phải có nghĩa vụ thực hiện.

Ngày 02/4/2024, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp tại địa chỉ 66/12 đường 26 tháng 3, phường BH, quận T, thành phố H nhưng tại thời điểm thẩm định công trình đang hoàn thiện. Tòa án tiến hành thông báo cho nguyên đơn và bị đơn cùng đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để Tòa án thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Các đương sự đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2024. tuy nhiên bị đơn đồng ý nếu không trả nợ cho Ngân hàng thì bị đơn đồng ý phát mãi căn nhà theo hiện trạng đã thế chấp cho ngân hàng còn phần xây dựng thêm nếu phải phát mãi thì bị đơn sẽ nộp hợp đồng thi công kèm theo các chứng từ khác chứng minh cho việc xây dựng tăng thêm cho Tòa án nhưng đến nay bị đơn không nộp cho Tòa án các chứng cứ này để giải quyết vụ án. Căn cứ theo khoản 1.3 Điều 1 của hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THN.BĐCN.228.220121 ngày 26/01/2021 mà ông Nh đã ký thì tài sản thế chấp còn bao gồm nhưng không giới hạn tài sản hình thành hoặc phát sinh từ tài sản nêu trên . Việc ông Nh xây dựng tăng thêm so với hiện trạng tài sản thế chấp trước đó đã có giấy phép xây dựng và Hội đồng xét xử xét thấy hiện tại các bên không có tranh chấp gì về hợp đồng thế chấp này. Do đó việc các bên giao kết hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với quy định tại Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015 và hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật và các bên phải tuân thủ nhưng thỏa thuận trong hợp đồng nên căn cứ Điều 299 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 3; Điều 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 được sửa đổi năm 2012 về đăng ký giao dịch bảo đảm và Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 thì nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773206, số vào sổ cấp GCN: CS21626 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 29/8/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/01/2021 và bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh và bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H lập ngày 08/12/2023; Biên bản thẩm định ngày 02/4/2024; giấy phép xây dựng số 1280/GPXD-UBND ngày 18/4/2022 và phụ lục giấy phép xây dựng số 1094/GPXD-UBND ngày 07/4/2023 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho Ông Bùi Văn Nh.

-Sau khi ông Nh thanh toán cho Ngân hàng xong toàn bộ khoản tiền vay theo các hợp đồng thì căn cứ Điều 322 và Điều 327 Bộ luật dân sự năm 2015 thì

việc chấm dứt tài sản thế chấp khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản chấm dứt và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần A trả lại cho Ông Bùi Văn Nh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773206, số vào sổ cấp GCN: CS21626 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 29/8/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/01/2021

-Đối với số tiền tạm nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Ngân hàng A đã tạm nộp 10.000.000 (Mười triệu đồng) và chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí tài sản là 6.872.474 đồng, Ngân hàng A yêu cầu ông Nh phải trả lại cho Ngân hàng A, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên là hoàn toàn có cơ sở, căn cứ Khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận do đó buộc bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ nhưng nguyên đơn đã tạm nộp 6.872.474 đồng do đó bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu đồng) và chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí tài sản là 6.872.474 đồng. Vì vậy Hội đồng xét xử buộc Ông Bùi Văn Nh phải trả cho Ngân hàng A các chi phí tố tụng đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án tổng cộng là: 16.872.474 (Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn bốn trăm bảy mươi bốn đồng), trong đó gồm 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 6.872.474 đồng chi phí đo vẽ tài sản)

-Đối với việc Ngân hàng A yêu cầu đồng thời, Công ty cổ phần xây dựng COG có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021 Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ vào phần 1 Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021 của Công ty cổ phần xây dựng COG thì bên cam kết chấp nhận các điều khoản trong các hợp đồng tín dụng , bảo lãnh, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ..... và tại phần 1 Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021, Công ty cổ phần xây dựng COG “ đồng ý cùng trả nợ với bên được cấp tín dụng theo đúng kỳ hạn và các nội dung khác của hợp đồng tín dụng...” . Cam kết này công ty tự nguyện lập không trái quy định của pháp luật do đó Hội đồng xét xử có cơ sở buộc đồng thời Công ty cổ phần xây dựng COG có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021 cho Ngân hàng A.

Về án phí:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ nộp án phí và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

-Yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 53.152.702 (Năm mươi ba triệu một trăm năm mươi hai ngàn bảy trăm lẻ hai đồng) là tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn theo biên lai thu số AA/2022/0012148 ngày 23/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp .

Bị đơn phải chịu án phí tương đương với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận là 4.754.346.494 (Bốn tỷ bảy trăm năm mươi

bốn triệu ba trăm bốn mươi sáu ngàn bốn trăm chín mươi tư đồng). Do đó bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.754.347 (*Một trăm mười hai triệu bảy trăm năm mươi bốn ngàn ba trăm bốn mươi bảy đồng*) .

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 và Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 280; Điều 299; Điều 317 ; Điều 322; Điều 327; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng ngày 16/6/2010;

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

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 3; Điều 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 được sửa đổi năm 2012 về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Căn cứ tại Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận ;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

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

- Buộc Ông Bùi Văn Nh có trách nhiệm trả ngay cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 31/10/2024 là 4.754.346.494 (*Bốn tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi sáu ngàn bốn trăm chín mươi tư đồng*) ; trong đó vốn gốc 3.376.245.743 đồng, lãi trong hạn 131.616.104 đồng, lãi quá hạn 1.176.797.074 đồng, phạt chậm trả lãi 69.687.573 đồng. Thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Ông Bùi Văn Nh tiếp tục thanh toán phần tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần A kể từ ngày 01/11/2024 đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

- Ông Bùi Văn Nh phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A các chi phí tố tụng là: 16.872.474 (*Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn bốn trăm bảy mươi bốn đồng*).

- Nếu Ông Bùi Văn Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: 66/12 đường X, khu phố 9, phường BH, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Bùi Văn Nh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773206, số vào sổ cấp GCN: CS21626 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 29/8/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/01/2021 và bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh và bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H lập ngày 08/12/2023; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2024; giấy phép xây dựng số 1280/GPXD-UBND ngày 18/4/2022 và phụ lục giấy phép xây dựng số 1094/GPXD-UBND ngày 07/4/2023 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho Ông Bùi Văn Nh .

-Sau khi Ông Bùi Văn Nh thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A xong khoản tiền vay theo các hợp đồng tín dụng trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần A phải trả lại cho ông Nh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773206, số vào sổ cấp GCN: CS21626 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 29/8/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/01/2021.

-Đồng thời Công ty cổ phần xây dựng COG có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 15/01/2021 cho Ngân hàng A.

Việc giao nhận được thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.754.347 (*Một trăm mười hai triệu bảy trăm năm mươi bốn ngàn ba trăm bốn mươi bảy đồng*).

-Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền 53.152.702 (*Năm mươi ba triệu một trăm năm mươi hai ngàn bảy trăm lẻ hai*) đồng là tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn theo biên lai thu số AA/2022/0012148 ngày 23/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp .

3.Trường hợp bản án, quyết định 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; 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.

4. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết tại địa phương.

Nơi nhận :

- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi cục THA quận Gò Vấp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký và đóng dấu

