

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 443/2023/DS-ST  
Ngày: 29-9-2023  
V/v “tranh chấp về hợp đồng  
tín dụng”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Lan

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Minh Tuấn
2. Ông Vũ Ngọc Tiến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 367/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 191/2023/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần V  
Địa chỉ: Đường H, Phường H, Quận Đ, Tp. Hà Nội.

**- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:**

Ông P.V.T1, sinh năm 1999 (có mặt)

Địa chỉ: Toà nhà A, đường CT, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo uỷ quyền, giấy uỷ quyền số 148/2023/UQ-VPB ngày 12/01/2023)

**- Bị đơn:** 1. Ông T.V.T2, sinh năm 1964 (có mặt)

2. Bà N.T.M.H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường TC, Phường N, Quận L, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Công ty TNHH T.N.L.V

Địa chỉ: Tòa nhà L, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông W.L (vắng mặt)

Địa chỉ: Tòa nhà L, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 9 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn có ông P.V.T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngân hàng TMCP V(sau đây gọi là Ngân hàng) – Chi nhánh G.Đ với ông T.V.T2 và bà N.T.M.H đã cùng ký kết Hợp Đồng Tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số: GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016 và GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016. Ngân hàng đã giải ngân theo các khế ước nhận nợ sau:

+ Khế ước nhận nợ lần số: 01/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 14/10/2016. Số tiền giải ngân: 1.549.330.856 đồng. Lãi suất cho vay 7.99%/năm. Cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần.

+ Khế ước nhận nợ lần số: 02/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 29/04/2016. Số tiền giải ngân: 774.665.428 đồng. Lãi suất cho vay 8.99%/năm. Cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần.

+ Khế ước nhận nợ lần số: 03/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 30/11/2016. Số tiền giải ngân: 1.694.065.185 đồng. Lãi suất cho vay 9%/năm. Cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần

+ Khế ước nhận nợ lần số: 04/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 26/12/2016. Số tiền giải ngân: 1.694.065.185 đồng. Lãi suất cho vay 9%/năm. Cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần

+ Khế ước nhận nợ lần số: 05/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 24/04/2017. Số tiền giải ngân: 1.694.065.185 đồng. Lãi suất cho vay 9%/năm. Cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần

+ Khế ước nhận nợ lần số: 06/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 25/08/2017. Số tiền giải ngân: 1.694.065.185 đồng. Lãi suất cho vay 9%/năm. Cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần

Tổng số tiền Ngân hàng giải ngân: 9.100.257.024 đồng (*Bằng chữ: Chín tỷ một trăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn không trăm hai mươi bốn đồng*)

- Mục đích vay: Vay mua Căn hộ LM81-35.03 thuộc Dự án C.P (Khu phức hợp T.C.S.G) tại Phường Y, Quận T, TP. Hồ Chí Minh.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho số tiền vay tại hợp đồng tín dụng nêu trên là:

Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của ông T.V.T2 và bà N.T.M.H phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số LM81-35.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 25/11/2016 giữa ông T.V.T2 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này.

Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện đúng quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số GDH/15/3379/HĐTC ký ngày 30/11/2016, Chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm 11 giờ 46 phút, số đăng ký: 1232642222 ngày 30/11/2016 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 31/01/2023, ông T2 và bà H thanh toán thêm một tỷ đồng. Ngân hàng đã tất toán số tiền này cho hai khế ước nhận nợ số 01, số 02 và một phần của khế ước nhận nợ số 04. Sau đó, khách hàng đã không tiếp tục thanh toán nợ vay cho Ngân hàng như theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

Ngày 26/03/2022, các khoản vay còn lại của các khế ước nhận nợ số 03, 04, 05, 06 chuyển thành nợ quá hạn. Tổng dư nợ gốc và lãi quá hạn phát sinh tạm tính đến ngày 29/09/2023 của ông T2 và bà H tại Ngân hàng theo các khế ước nhận nợ này là: 8.152.281.773 đồng. Trong đó, tổng nợ gốc: 6.475.183.396 đồng, tổng nợ lãi: 1.677.098.377 đồng, cụ thể như sau:

+ Khế ước nhận nợ lần số: 03/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 30/11/2016: Tổng cộng: 2.124.400.094 đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 1.694.065.185 đồng và nợ lãi 430.334.909 đồng.

+ Khế ước nhận nợ lần số: 04/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 26/12/2016. Tổng cộng: 1.786.902.427 đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 1.392.987.841 đồng và nợ lãi 393.914.586 đồng.

+ Khế ước nhận nợ lần số: 05/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 24/04/2017. Tổng cộng: 2.120.489.626 đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 1.694.065.185 đồng và nợ lãi 426.424.441 đồng.

+ Khế ước nhận nợ lần số: 06/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 25/08/2017. Tổng cộng: 2.120.489.626 đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 1.694.065.185 đồng và nợ lãi 417.509.423 đồng.

Tại phiên tòa, ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T.V.T2 và bà N.T.M.H phải thanh toán cho nguyên đơn một lần tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/09/2023 là 8.152.281.773 đồng, trong đó nợ gốc là: 6.475.183.396 đồng, nợ lãi là 1.677.098.377 đồng.

Ngoài ra, ông T2 và bà H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi với lãi suất nợ quá hạn trên số tiền còn phải thi hành án theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên kể từ ngày 30/9/2023 cho đến khi trả hết nợ vay cho Ngân hàng.

- Trường hợp ông T.V.T2 và bà N.T.M.H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Tất cả các quyền tài sản đối

với căn hộ LM81, 35.03, tầng 35, Tòa nhà Landmark 81, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu, sử dụng của ông T.V.T2 và bà N.T.M.H phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số LM81-35.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 25/11/2016 giữa ông T.V.T2 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P và các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này, theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số GDH/15/3379/HĐTC ký ngày 30/11/2016 để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà bị đơn vẫn chưa trả hết nợ thì bị đơn vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Bị đơn phải chịu tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn - Ông T.V.T2 trình bày:

Ông và vợ là bà N.T.M.H có ký Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016 và GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016.

Ông và bà H đã nhận đủ số tiền vay theo các khế ước nhận nợ từ số 01 đến số 06 với số tiền vay, lãi suất như nguyên đơn trình bày. Tổng số tiền ông và bà Hà vay là 9.100.257.024 đồng (*Bằng chữ: Chín tỷ một trăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn không trăm hai mươi bốn đồng*).

Do dịch tình hình kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông không còn khả năng trả nợ như thỏa thuận tại hợp đồng.

Ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng đề nghị ngân hàng miễn tiền lãi cho ông vì từ khi vay đến nay, vợ chồng ông đã trả rất nhiều tiền lãi nhưng hiện nay số nợ vẫn là 8.152.281.773 đồng làm cho ông lại càng khó khăn trong tìm phương thức trả nợ.

Căn hộ LM81, Tòa nhà L, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông và bà H do ông mua của chủ đầu tư là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số LM81-35.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 25/11/2016 giữa ông với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P. Vợ chồng ông đã thế chấp tài sản này cho nguyên đơn để đảm bảo cho các khoản vay như nguyên đơn trình bày.

Ông sẽ cố gắng tìm cách trả nợ cho nguyên đơn. Trường hợp vợ chồng ông không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên, thì ông đồng ý để Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay.

Hiện nay ông đang cho công TNHH T.N.L.V thuê căn hộ nêu trên để làm trụ sở công ty với thời hạn thuê 05 năm. Ông sẽ chịu trách nhiệm với công TNHH T.N.L.V về các quyền và nghĩa vụ của người cho thuê nhà theo quy định của pháp luật vì công ty không liên quan gì đến tranh chấp tín dụng giữa vợ chồng ông và Ngân hàng.

3. Bị đơn - Bà N.T.M.H đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH T.N.L.V đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

3. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Về việc tuân thủ pháp luật về tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ giai đoạn thụ lý đến khi nghị án là tuân thủ đúng quy định pháp luật, đầy đủ. Nguyên đơn, và bị đơn ông T.V.T2 chấp hành đúng quy định pháp luật về tố tụng, tuy nhiên bị đơn bà N.T.M.H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt các văn bản pháp luật nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay là vi phạm quy định pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ bao gồm các khoản nợ gốc và các loại lãi phát thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền về tài đối với căn hộ LM81, Tòa nhà L, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số LM81-35.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 25/11/2016 giữa ông T.V.T2 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P để để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được khi phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại Quận L nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về tư cách tham gia tố tụng:

Xét giấy ủy quyền số: 48/2023/UQ-VPB, ngày 12/01/2023 của Ngân hàng TMCP V ủy quyền cho ông P.V.T1 tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ nên ông Toàn có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

Xét thấy, Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn là bà N.T.M.H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH T.N.L.V vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b, c khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H và Công ty ty TNHH T.N.L.V.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1]. *Đối với yêu cầu trả nợ gốc:*

Căn cứ vào các Khế ước nhận nợ có cơ sở xác định ông T.V.T2 và bà N.T.M.H đã nhận số tiền 9.100.257.024 đồng (*Bằng chữ: Chín tỷ một trăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn không trăm hai mươi bốn đồng*).

Các đương sự cùng xác nhận bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ và được nguyên đơn tất toán đối với hai Khế ước nhận nợ bao gồm: Khế ước nhận nợ số: 01/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 14/10/2016; Khế ước nhận nợ số: 02/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 29/04/2016 và một phần nợ của khế ước nhận nợ số 04.

Theo thỏa thuận ước nhận nợ số: 03; 04; 05; 06 nêu trên thì ông T2 và bà H có nghĩa vụ trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng. Số tiền trả mỗi tháng là 37.699.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 29/9/2023, bị đơn trả được vẫn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 6.475.183.396 đồng, cụ thể như sau:

- + Khế ước nhận nợ số: 03/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 30/11/2016 là 1.694.065.185 đồng.
- + Khế ước nhận nợ số: 04/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 26/12/2016 số là 1.392.987.841 đồng.
- + Khế ước nhận nợ số: 05/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 24/04/2017 là 1.694.065.185 đồng.
- + Khế ước nhận nợ số: 06/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 25/08/2017 là 1.694.065.185 đồng.

Tại Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số: GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016 các đương sự thỏa thuận: *Ngân hàng được quyền thu hồi nợ trước hạn nếu bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bất kỳ một kỳ trả nợ gốc hoặc kỳ trả nợ lãi nào các bên đã thỏa thuận.*

Mặc dù thời hạn vay của các khế ước nhận nợ chưa hết nhưng bị đơn đã vi phạm gia vụ trả nợ, vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ gốc là 6.475.183.396 đồng đối với khế ước nhận nợ số 03; 04; 05; 06 là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2]. *Đối với yêu cầu trả nợ lãi:*

Đối với các Khế ước nhận nợ số: 03/GDH/15/3379/HĐTD/PL; Khế ước nhận nợ số: 04/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 26/12/2016; Khế ước nhận nợ số: 05/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 24/04/2017; Khế ước nhận nợ số: 06/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 25/08/2017: Các đương sự thỏa thuận lãi suất tại thời điểm giải ngân và được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó điều chỉnh 03 tháng 01 lần. lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp với là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng: *“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”*.

- Tại các Khế ước nhận nợ, các bên thỏa thuận bị đơn có nghĩa vụ trả tiền lãi cho nguyên đơn định kỳ một tháng một lần vào ngày 26 hàng tháng.

Tuy nhiên, tính đến ngày 29/9/2013, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền lãi là 1.677.098.377 đồng, trong đó:

+ Khế ước nhận nợ số: 04/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 26/12/2016 là 393.914.586 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số: 05/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 24/04/2017 là 426.424.441 đồng.

+ Khế ước nhận nợ lần số: 06/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 25/08/2017 là 417.509.423 đồng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 26/03/2022, nguyên đơn đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc thành nợ quá hạn là đúng với nội dung thỏa thuận của các bên tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số: GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016.

Việc bị đơn không trả tiền lãi đầy đủ cho nguyên là vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi theo thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Vì vậy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ Điều 13, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 30/9/2023 trên số tiền còn phải thi hành án cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số và các khế ước nhận nợ.

*[4]. Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:*

- Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số LM81-35.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 25/11/2016 giữa ông T.V.T2 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P và Công văn số: 13094/SXD-PTN&TTBĐS ngày 25/8/2023 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, có cơ sở xác định ông T2 là người mua bán căn hộ chung cư số LM81-35.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 25/11/2016.

Do vậy vợ chồng ông T2 và vợ ông là bà N.T.M.H thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thi hành đối với Ngân hàng là không trái pháp luật.

- Xét hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số GDH/15/3379/HĐTC ký ngày 30/11/2016, phụ lục hợp đồng xuất phát từ sự tự nguyện, không trái pháp luật và đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

- Tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp quyền tài sản số GDH/15/3379/HĐTC ký ngày 30/11/2016, các bên thỏa thuận tài sản thế chấp được bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016 và GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016 và các

Khế ước nhận nợ. Vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận tài sản thế chấp là để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo hợp đồng.

- Hội đồng xét xử căn cứ nội dung thỏa thuận của các bên tại hợp đồng thế chấp và khoản 7 Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh đối với Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016 và GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016 và các Khế ước nhận nợ theo quyết định của Tòa án, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền về tài sản thuộc sở hữu của của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số LM81-35.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 25/11/2016 giữa ông T.V.T2 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P; Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số GDH/15/3379/HĐTC ký ngày 30/11/2016 đối với Căn hộ LM81 thuộc nhà chung cư L, phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được khi phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2023 và kết quả xác minh của Công an Phường Y, quận T thì hiện nay có công ty TNHH T.N.L.V đang đăng ký trụ sở hoạt động tại tài sản thế chấp là căn hộ chung cư số LM81- chung cư L, phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T2 cũng thừa nhận, ông cho công ty TNHH T.N.L.V thuê để làm trụ sở hoạt động của công ty với thời hạn thuê là 05 năm. Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng liên quan đến quá trình giải quyết vụ án, tuy nhiên công ty TNHH T.N.L.V không có có mặt hoặc văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, nếu có tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê nhà giữa công ty TNHH T.N.L.V với ông T2 hoặc bà H thì sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật tại thời điểm tranh chấp.

- Theo Công văn số 13094/SXPNT&TTBĐS ngày 25/8/2023 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P là chủ đầu tư đối với dự án Khu phức hợp T.C.S.G (V.C.P), trong đó có tòa nhà L. Theo Công văn số 4176/ĐKHD -T6 ngày 24/5/2023 của Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P đã giải thể từ ngày 30/10/2019. Vì vậy từ khi bắt đầu thụ lý vụ án đã không còn tồn tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P. Như vậy chủ thể để tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không còn.

[5]. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.



[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b, c khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 7 Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ điểm khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

*Tuyên xử:*

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

- Buộc ông T.V.T2 và bà N.T.M.H có có nghĩa trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền 2.124.400.094 (hai tỷ, một trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm ngàn, không trăm chín mươi tư) đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 1.694.065.185 (một tỷ sáu trăm chín mươi tư triệu, không trăm sáu mươi lăm ngàn, một trăm tám mươi lăm) đồng và nợ lãi 430.334.909 (bốn trăm ba mươi triệu, ba trăm ba mươi bốn ngàn, chín trăm lẻ chín) đồng, của Khế ước nhận nợ số: 03/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 30/11/2016.

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 30/9/2023 trên số tiền còn phải thi hành án cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016, GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016 và khế ước nhận nợ số: 03/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 30/11/2016.

- Buộc ông T.V.T2 và bà N.T.M.H có có nghĩa trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền 1.786.902.427 (một tỷ bảy trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, bốn trăm hai mươi bảy) đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 1.392.987.841 (một tỷ ba trăm chín mươi hai triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn, tám trăm bốn mươi một) đồng và nợ lãi 393.914.586 (ba trăm chín mươi ba triệu, chín trăm mười bốn ngàn, năm trăm tám mươi sáu) đồng của Khế ước nhận nợ lần số: 04/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 26/12/2016.

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 30/9/2023 trên số tiền còn phải thi hành án cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016

và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016, GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016 và Khế ước nhận nợ số: 04/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 26/12/2016.

- Buộc ông T.V.T2 và bà N.T.M.H có có nghĩa trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền 2.120.489.626 đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 1.694.065.185 (một tỷ sáu trăm chín mươi bốn triệu, không trăm sáu mươi lăm ngàn, một trăm tám mươi lăm) đồng và nợ lãi 426.424.441 (bốn trăm hai sáu triệu, bốn trăm hai mươi bốn ngàn, bốn trăm bốn mươi một) đồng của Khế ước nhận nợ số: 05/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 24/04/2017.

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 30/9/2023 trên số tiền còn phải thi hành án cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016, GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016 và Khế ước nhận nợ số: 05/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 24/04/2017.

- Buộc ông T.V.T2 và bà N.T.M.H có có nghĩa trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền 2.120.489.626 (hai tỷ, một trăm hai mươi triệu, bốn trăm tám mươi chín ngàn, sáu trăm hai mươi sáu) đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 1.694.065.185 (một tỷ, sáu trăm chín mươi bốn triệu, không trăm sáu mươi lăm ngàn, một trăm tám mươi lăm) đồng và nợ lãi 417.509.423 (bốn trăm mười bảy ngàn, năm trăm lẻ chín triệu, bốn trăm hai mươi ba) đồng của Khế ước nhận nợ lần số: 06/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 25/08/2017.

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 30/9/2023 trên số tiền còn phải thi hành án cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016, GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016 và Khế ước nhận nợ số: 06/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 25/08/2017, tổng cộng.

2) Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh đối với Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL ký ngày 07/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ01 ngày 29/04/2016 và GDH/15/3379/HĐTD/PL-PLHĐ02 ngày 30/11/2016 và các Khế ước nhận nợ số 03/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 30/11/2016; 04/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 26/12/2016; và 05/GDH/15/3379/HĐTD/PL ngày 24/04/2017 theo quyết định của Tòa án, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền về tài sản của của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số LM81-35.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 25/11/2016 giữa ông T.V.T2 với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng T.L.P; Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số GDH/15/3379/HĐTC ký ngày 30/11/2016 đối với Căn hộ LM81 chung cư L, phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ trả nợ vay thì ông T2 và bà H phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

3) Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ông T.V.T2 và bà N.T.M.H có nghĩa vụ trả 10.000.000 (mười triệu) đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

4) Về án phí dân sự sơ thẩm: 116.151.682 (một trăm mười sáu triệu, một trăm năm mươi một ngàn, sáu trăm tám mươi hai) đồng ông T.V.T2 và bà N.T.M.H chịu.

Ngân hàng TMCP V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 57.942.160 (năm mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi hai ngàn, một trăm sáu mươi) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019392 ngày 09/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

5) Trường hợp bản án 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.

5) Các đương sự có thời hạn kháng cáo đối với bản án là mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

**Lê Thị Lan**