

Bản án số: 375/2023/DS-ST

Ngày: 29 - 9 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Quân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thái Dương.

2. Bà Thái Thục Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Vào ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai, tuyên án vào ngày 29 tháng 9 năm 2023 đối với vụ án dân sự thụ lý số 261/2022/TLST-DS ngày 11 thán 11 năm 2022, về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 264/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 205/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X.

Địa chỉ trụ sở: Phường Y, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Phường B, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn M, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q (Giấy ủy quyền số 631/UQ-MBAMC ngày 28/6/2022) (Ông Nguyễn Văn T có mặt; Ông Võ Văn M và ông Nguyễn Văn Q vắng mặt)

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Đào M, sinh năm 1967.

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Đường X, Phường B, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Ông Nguyễn Đào M có mặt tại phiên tòa, bà Trần Thị H vắng mặt và đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần P

Địa chỉ: Số 72 đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn H. (*Vắng mặt tại phiên tòa*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP X có ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H đã ký kết các Hợp đồng tín dụng cùng khế ước nhận nợ với Ngân hàng TMCP X như sau:

Số hợp đồng tín dụng	Số khế ước	Dư nợ vay ban đầu	Mục đích vay vốn
- Hợp đồng cho vay số 82889.20.113.7176849. TD ký kết ngày 29/6/2020	LD2018264804	2,254,263,875 đồng	Thanh toán một phần chi phí mua BĐS
	LD2018239900	1,746,237,298 đồng	Thanh toán một phần chi phí mua BĐS
Tổng số tiền giải ngân	4,049,101,173 đồng		

Thời hạn cho vay từ tháng 6/2020 đến ngày tháng 6/2037. Lãi suất thả nổi: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10.4%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 30/09/2020. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 30/12, 30/03, 30/06, 30/09 hàng năm (ngày điều chỉnh lãi suất) và lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tham chiếu do MB công bố/ thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3.6%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, Ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H đã thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03A/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số A tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82890.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

- Tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03B/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số B tầng

33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82892.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Cụ thể bắt đầu từ tháng 01/2022, ông M và bà H đã ngừng thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X dù đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu khách hàng trả nợ và nhưng khách hàng đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 29/6/2023, dư nợ của khách hàng tại Ngân hàng TMCP X cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 4.049.101.106 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 11.981.828 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 832.362.680 đồng
- Tổng nợ: 4.893.166.958 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm chín mươi ba triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi tám đồng).

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng TMCP X kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc khách hàng nêu trên phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền là 4.893.166.958 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm chín mươi ba triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi tám đồng). Bao gồm: Nợ gốc là 4.049.101.106 đồng, tổng nợ lãi là 832.362.680 đồng (tạm tính đến ngày 29/6/2023). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc khách hàng nêu trên tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 82889.20.113.7176849.TD ký kết ngày 29/6/2020 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 30/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu khách hàng không thanh toán toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng TMCP X yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản bảo đảm sau để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03A/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số A tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B Thiện tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp

đồng thể chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82890.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H.

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03B/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số B tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thể chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82892.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của khách hàng tại Ngân hàng TMCP X. Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của các khách hàng tại Ngân hàng TMCP X thì khách hàng vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Bị đơn là ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H cùng trình bày:

Ông bà xác nhận có vay vốn tại Ngân hàng TMCP X theo Hợp đồng cho vay số 82889.20.113.7176849.TD ký kết ngày 29/6/2020 và các giấy nhận nợ số LD2018264804 và LD2018239900, với tổng số tiền được giải ngân là 4.049.101.173 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông bà đã thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03A/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số A tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thể chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82890.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

- Tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03B/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số B tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thể chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82892.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Nay ông bà xác nhận tính đến ngày 29/6/2023, còn nợ Ngân hàng TMCP

X số tiền nợ gốc là 4.049.101.106 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.703.172 đồng, nợ lãi quá hạn 832.362.680 đồng. Tổng cộng là 4.893.166.958 đồng.

Ông bà đồng ý bàn giao 02 tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03A/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số A tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03B/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số B tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh để Ngân hàng TMCP X thu hồi nợ.

Ông bà không đồng ý phải tiếp tục trả nợ nếu việc xử lý 02 tài sản thế chấp nói trên không đủ để thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X vì do trước đây ông bà đã đồng ý bàn giao tài sản để Ngân hàng X xử lý tài sản thế chấp ngay từ đầu. Sự việc kéo dài đến nay là do lỗi của Ngân hàng, dẫn đến phát sinh lãi nên ông bà không đồng ý phải tiếp tục trả lãi.

Đối với số tiền đã nộp cho Công ty Cổ phần P, ông bà xác định không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần P dù đã được triệu tập hợp lệ để lấy lời khai, tham gia phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Buộc khách hàng nêu trên phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2023 là 5.064.089.917 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu không trăm tám mươi chín nghìn chín trăm mười bảy đồng) trong đó bao gồm nợ gốc là 4.049.101.106 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.540.347 đồng, nợ lãi quá hạn là 861.969.363 đồng, lãi phạt chậm trả là 143.479.101 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc khách hàng phải tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 82889.20.113.7176849.TD ký kết ngày 29/6/2020 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu khách hàng không thanh toán toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng TMCP X yêu cầu Tòa án tuyên phát

mãi tài sản bảo đảm sau để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng:

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03A/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số A tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B Thiện tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82890.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03B/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số B tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82892.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của khách hàng tại Ngân hàng TMCP X. Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của các khách hàng tại Ngân hàng TMCP X thì khách hàng vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Đại diện nguyên đơn trình bày ý sẽ hỗ trợ bị đơn về thủ tục đề nghị xem xét miễn giảm một phần lãi cho bị đơn trong trường hợp việc xử lý 02 tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X.

- Bị đơn là ông Nguyễn Đào M trình bày: Ông bà đồng ý bàn giao 02 tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03A/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số A tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03B/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số B tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh để Ngân hàng TMCP X thu hồi nợ.

Ông bà không đồng ý phải tiếp tục trả nợ nếu việc xử lý 02 tài sản thế chấp nói trên không đủ để thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X vì do trước đây ông bà đã đồng ý bàn giao tài sản để Ngân hàng X xử lý tài sản thế chấp ngay từ đầu. Sự việc kéo dài đến nay là do lỗi của Ngân hàng, dẫn đến phát sinh lãi nên ông bà không đồng ý phải tiếp tục trả nợ nếu có.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án; Xác định đúng tư cách đương sự; Thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng văn bản tố tụng; Thu thập chứng cứ đúng theo quy định; Tiến hành Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng Dân sự; Đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định; các bên đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X thì đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H hiện đang cư trú tại Quận 8 nên căn cứ theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 2 tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần P là phù hợp quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về yêu cầu trả nợ gốc và lãi:

Xét thấy Ngân hàng TMCP X đã cùng ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H ký kết Hợp đồng cho vay số 82889.20.113.7176849.TD ngày 29/6/2020, các Khế ước nhận nợ số LD2018264804 ngày 30/6/2020 và Khế ước nhận nợ số LD2018239900 ngày 30/6/2020 trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức được quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó các bên tham gia trong giao dịch này có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H xác nhận đã nhận đủ số tiền giải ngân, tuy nhiên không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng cho vay đã ký kết, cụ thể là từ tháng

01/2022 đã ngừng thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông M và bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do ông M và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông M và bà H phải trả số tiền nợ gốc và lãi là phù hợp với quy định tại các Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở để chấp nhận.

Xét ông M và bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 19/01/2022 nên việc Ngân hàng TMCP Quận đội đã chuyển khoản nợ trên thành quá hạn từ ngày 20/01/2022 và buộc ông M và bà H phải trả nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 9 của Hợp đồng cho vay, Điều 4 của Khế ước nhận nợ; phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, Điều 8, Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

Từ những nhận định trên thì yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quận đội buộc ông M và bà H phải thanh toán số tiền tạm tính đến ngày xét xử tổng cộng là 5.064.089.917 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu không trăm tám mươi chín nghìn chín trăm mười bảy đồng) trong đó bao gồm nợ gốc là 4.049.101.106 đồng, nợ lãi trong hạn là 9.540.347 đồng, nợ lãi quá hạn là 861.969.363 đồng, lãi phạt chậm trả là 143.479.101 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra ông M và bà H còn phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 82889.20.113.7176849.TD ký kết ngày 29/6/2020 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X.

[2.2]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét thấy để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP X thì ông M và bà H có thế chấp tài sản bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03A/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số A tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B Thiện tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82890.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số

S5.03B/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số B tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82892.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H.

Xét thấy các hợp đồng thế chấp nêu trên đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 293, Điều 295, Điều 298 Bộ luật Dân sự 2015 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Do đó việc Ngân hàng TMCP X yêu cầu trường hợp ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông M và bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi 02 tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 5 của Hợp đồng thế chấp, Điều 4 của Văn bản thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại ngân hàng ngày 30/6/2023 (giữa Ngân hàng TMCP X, Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh và ông Nguyễn Đào M – bà Trần Thị H) nên có cơ sở để chấp nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ thì việc Ngân hàng TMCP X yêu cầu ông M và bà H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho ngân hàng là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 305, khoản 3 Điều 307, Điều 5.4.6 của Hợp đồng thế chấp đã ký giữa hai bên nên có cơ sở để chấp nhận.

Do đó việc bị đơn về việc không đồng ý phải tiếp tục trả nợ nếu việc xử lý 02 tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X là không có cơ sở để xem xét.

[3] Ghi nhận ý kiến của đại diện nguyên đơn về việc sẽ hỗ trợ bị đơn về thủ tục đề nghị xem xét miễn giảm một phần lãi cho bị đơn trong trường hợp việc xử lý 02 tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X.

[4]. Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí, bị đơn là ông

Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119; Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, khoản 3 Điều 305, Điều 307, Điều 463, Điều 465, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 91, Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng 2010;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều Điều 7, Điều 8, Điều 12 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X.

Buộc Ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2023 là 5.064.089.917 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu không trăm tám mươi chín nghìn chín trăm mười bảy đồng) trong đó bao gồm nợ gốc là 4.049.101.106 đồng (Bốn tỷ không trăm bốn mươi chín triệu một trăm linh một nghìn một trăm lẻ sáu đồng), nợ lãi trong hạn là 9.540.347 đồng (Chín triệu năm trăm bốn mươi nghìn ba trăm bốn mươi bảy đồng), nợ lãi quá hạn là 861.969.363 đồng (Tám trăm sáu mươi một triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng, lãi phạt chậm trả là 143.479.101 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn một trăm lẻ một đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 29/9/2023 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 82889.20.113.7176849.TD ký kết ngày 29/6/2020 và các Khế ước nhận nợ số LD2018264804 ngày 30/6/2020 và Khế ước nhận nợ số LD2018239900 ngày 30/6/2020.

Trường hợp ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là:

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03A/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số A tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B Thiện tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82890.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H, đã được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/6/2020 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S5.03B/VHGP/HĐMBCH ngày 22/6/2020 đối với căn hộ chung cư số B tầng 33, Tòa nhà S5.03 (35T) Dự án Khu dân cư và công viên B tại phường J, Quận 9 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 82892.20.113.7176849.BĐ ngày 29/6/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H, đã được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/6/2020 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nếu việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X theo Hợp đồng cho vay số 82889.20.113.7176849.TD ký kết ngày 29/6/2020 và các Khế ước nhận nợ số LD2018264804 ngày 30/6/2020, Khế ước nhận nợ số LD2018239900 ngày 30/6/2020 thì ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ theo hợp đồng cho vay đã ký cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H trả xong toàn bộ số nợ thì Ngân hàng TMCP X có nghĩa vụ trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm nợ vay nói trên cho ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đào M và bà Trần Thị H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.064.090 đồng (Một trăm mười ba triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm chín mươi đồng).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.134.694 đồng (Năm mươi sáu triệu một trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền số 0035946 ngày 18/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự; Người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Lê Anh Quân