

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 08/2025/DS-ST

Ngày: 14/01/2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Đức Nhì
- Bà Phạm Thị Kim Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Anh Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 09 và 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 290/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2024/QĐ-HPT ngày 20 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ trụ sở: 77 Trần Hưng Đạo, phường Đ, quận K, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Đức T, ông Trần Công H, ông Mai Văn Đ.

Địa chỉ liên lạc: 41-43-45 Pasteur, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 350/UQ-SHB.HCM ngày 07/8/2024) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Giang Túc C, sinh năm 1952

Địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Văn V, sinh năm 1972

Địa chỉ: 324 Khu phố 8, phường H, Quận E, TP.HCM (theo Giấy ủy quyền số 03558 do Phòng Công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận ngày 25/3/2024)

(có mặt tại phiên tòa ngày 09/01/2025 và vắng mặt ngày tuyên án 14/01/2025).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Em Giang Tuyệt L, sinh ngày 16/6/2007

Địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM.

Người đại diện theo pháp luật của em Giang Tuyết L: Ông Giang Túc C, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP S do ông Đỗ Đức T và ông Mai Văn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cấp tín dụng cho ông Giang Túc C theo 02 hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 được ký kết ngày 11/10/2019 với số tiền vay: 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, thời hạn vay: 156 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, mục đích sử dụng vốn vay: mua nhà để ở (hoàn tiền bất động sản tại 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh), lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn 10%/năm trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau cao nhất của S tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.2%/năm; lịch trả nợ lãi: số tiền lãi tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 25 dương lịch hàng tháng, lịch trả nợ gốc: trả vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Ông Giang Túc C đã nhận đủ số tiền vay 3.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 được ký kết ngày 06/4/2020 với số tiền vay: 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, thời hạn vay: 150 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, mục đích sử dụng vốn vay: mua nhà để ở (hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 23, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM); lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn 12,9%/năm trong 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau cao nhất của S tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7 %/năm; lịch trả nợ lãi: số tiền lãi tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 25 dương lịch hàng tháng, lịch trả nợ gốc: trả vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Ông Giang Túc C đã nhận số tiền vay là 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 08/4/2020.

Tài sản đảm bảo cho hai khoản vay trên là nhà, đất tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM (thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 33) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Giang Túc C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE526322, sổ vào sổ cấp GCN: CH07599 do Ủy ban nhân dân Quận 6, TP.HCM cấp ngày 23/6/2011, cập nhật thay đổi ngày 17/8/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 21665 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 04944 ngày 06/4/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, TP.HCM ngày 11/10/2019.

Thực hiện 02 hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Giang Túc C đã thanh toán cho S tổng cộng số tiền gốc là: 399.000.000đồng, số tiền lãi là: 1.657.081.710 đồng, cụ thể của từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019, ông C đã thanh toán số tiền gốc là 285.000.000đồng, số tiền lãi là 1.321.081.710 đồng.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020, ông C đã thanh toán được số tiền gốc là 114.000.000đồng, số tiền lãi là 336.000.000đồng.

Ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi theo phân kỳ hàng tháng của 02 hợp đồng trên từ ngày 26/6/2023 và S đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn từ ngày 26/6/2023. Từ đó đến nay ông C không trả thêm cho S khoản tiền nào. S yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 giải quyết buộc ông Giang Túc C phải thanh toán cho S tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/7/2024 là 3.570.865.937 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 còn nợ tổng số tiền là 3.179.413.933 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 2.715.000.000 đồng, tiền nợ lãi là 472.523.454 đồng.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 còn nợ tổng số tiền là 391.452.004 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 336.000.000đồng, tiền nợ lãi là 57.027.853 đồng.

S yêu cầu ông C phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho S kể từ ngày 18/7/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM (thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 33) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE526322, số vào sổ cấp GCN: CH07599 do Ủy ban nhân dân Quận 6, TP.HCM cấp ngày 23/6/2011, cập nhật thay đổi ngày 17/8/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 21665 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 04944 ngày 06/4/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, TP.HCM ngày 11/10/2019.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ cho S thì ông Giang Túc C vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Giang Túc C do ông Châu Văn V làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Giang Túc C thừa nhận giữa ông và Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh có ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-

CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, mục đích vay thể hiện trong hợp đồng là mua nhà để ở (hoàn tiền bất động sản tại 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, TP.HCM) và Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 để vay số tiền 450.000.000 đồng, mục đích vay thể hiện trên hợp đồng là để mua nhà để ở (hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 23, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM) đúng như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày. Ông C có ý kiến đối với 02 khoản vay trên như sau:

- Đối với số tiền 3.000.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 thì thực tế Ngân hàng không giải ngân số tiền vay cho ông C. Tuy nhiên ông C xác định sau khi ký hợp đồng trên thì ông C có thanh toán tiền gốc và đóng lãi hàng tháng cho S theo thông báo nhắc nợ của cán bộ ngân hàng, tuy nhiên do tin tưởng cán bộ ngân hàng nên ông cứ nghĩ là chuyển trả tiền hàng tháng của Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020, đến ngày 26/6/2023 cho đến nay ông không tiếp tục trả tiền cho ngân hàng nữa.

Trên Giấy đề nghị giải ngân ngày 11/10/2019 và Ủy nhiệm chi ngày 11/10/2019 thể hiện phương thức giải ngân là: chuyển khoản số tiền vay 3.000.000.000 đồng vào số tài khoản 1014998107 của ông Thái Văn Q mở tại S. HCM – PGD Gò Vấp là không đúng với ý chí của ông C vì thực tế ông C không biết ông Thái Văn Q là ai, ông C đề nghị Tòa án triệu tập ông Thái Văn Q tham gia tố tụng để làm rõ vấn đề này. Đồng thời việc Ngân hàng giải ngân cho người thứ ba là ông Thái Văn Q mà không chuyển tiền vay trực tiếp cho ông C là trái với quy định tại Điều 3 thông tư 09/2012/NHNN ngày 10/4/2012 của Ngân hàng Nhà nước.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông C phải trả số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 thì ông C không đồng ý. Trường hợp ngân hàng cung cấp được chứng cứ đã giải ngân cho ông C số tiền vay theo hợp đồng trên thì ông C đồng ý trả toàn bộ số tiền nợ theo yêu cầu của ngân hàng.

Đối với kết quả của Kết luận giám định số 5772/KL-KTHS ngày 10/6/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký, chữ viết trên Khế ước nhận nợ số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 là chữ ký, chữ viết của ông Giang Túc C thì ông C không có ý kiến gì.

- Đối với số tiền vay 450.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 thì ông C đã nhận đủ tiền theo Khế ước nhận nợ số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 08/4/2020. Do công việc kinh doanh gặp khó khăn nên ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 26/6/2023. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông C trả số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 thì ông C đồng ý trả nợ cho ngân hàng nhưng hiện nay hoàn cảnh khó khăn chưa có tiền trả ngay.

Để bảo đảm cho 02 khoản vay trên ông C đã thế chấp toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận

số 21665 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 04944 ngày 06/4/2020.

Ngoài ra mục đích vay thể hiện tại 02 hợp đồng tín dụng và 02 khế ước nhận nợ là để mua bất động sản là không đúng sự thật bởi vì thực tế ông C vay tiền chỉ để kinh doanh. Ông C đề nghị Ngân hàng cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện mục đích vay vốn trong hồ sơ cho vay.

Trong quá trình ký kết hai hợp đồng tín dụng trên có cán bộ tín dụng của ngân hàng tên Nguyễn Văn T1 đã hướng dẫn ông C làm thủ tục vay và nhận số tiền hoa hồng 150.000.000 đồng đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 và số tiền 55.000.000 đồng đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020. Ông C yêu cầu ông T1 trả lại tổng số tiền hoa hồng đã nhận là 205.000.000 đồng. Tuy nhiên ông C không cung cấp được cho Tòa án tài liệu chứng cứ chứng minh ông T1 là cán bộ tín dụng của ngân hàng, đồng thời không biết thông tin về nơi làm việc và nơi cư trú hiện nay của ông T1.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan em Giang Tuyết L do cha là ông Giang Tức C đại diện theo pháp luật trình bày: Em Giang Tuyết L là con của ông Giang Tức C, việc ký kết các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp giữa ông C và Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thì em L không biết và không có liên quan gì. Hiện nay em L đang cư trú cùng ông C tại nhà số: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM. Trong trường hợp phải phát mãi nhà, đất tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ cho Ngân hàng thì ông C và em L sẽ dọn ra khỏi nhà.*

Tại phiên tòa:

** Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S do ông Đỗ Đức T và ông Mai Văn Đ đại diện theo ủy quyền:*

Nay Ngân hàng TMCP S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Giang Tức C phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 09/01/2025 là 3.968.732.892 (ba tỷ, chín trăm sáu mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi hai) đồng, trong đó tiền gốc là: 3.051.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 51.322.434 đồng, tiền lãi quá hạn: 858.975.053 đồng, tiền lãi chậm trả: 7.435.404 đồng của 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 với tổng số tiền nợ là 3.538.400.036 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 2.715.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 38.343.706 đồng, tiền lãi quá hạn là 778.137.596 đồng, tiền nợ lãi chậm trả là 6.918.734 đồng.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 với tổng số tiền nợ là 430.332.856 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 336.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 12.978.728 đồng, tiền lãi quá hạn là 80.837.458 đồng, tiền lãi chậm trả là 516.670 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông C phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho Ngân hàng kể từ ngày 10/01/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là nhà, đất tọa lạc tại: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 33) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE526322, sổ vào sổ cấp GCN: CH07599 do Ủy ban nhân dân Quận 6, TP.HCM cấp ngày 23/6/2011, cập nhật thay đổi ngày 17/8/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 21665 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 04944 ngày 06/4/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, TP.HCM ngày 11/10/2019.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ cho S thì ông Giang Túc C vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ.

Đối với số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng mà Ngân hàng đã tạm ứng nộp chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp thì Ngân hàng không tự nguyện nộp thay cho bị đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn là ông Giang Túc C do ông Châu Văn V làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

- Đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019: Ông C thừa nhận chữ ký, chữ viết trên các văn bản gồm: Giấy đề nghị cấp tín dụng kiêm phương án trả nợ ngày 02/10/2019; Khế ước nhận nợ số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019; Giấy đề nghị giải ngân ngày 11/10/2019; Ủy nhiệm chi ngày 11/10/2019 do Ngân hàng cung cấp đúng là của ông C, ông C xác định Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 3.000.000.000 đồng vào số tài khoản thanh toán 1014998039 của ông C tại S, sau đó Ngân hàng đã chuyển số tiền trên vào số tài khoản 1014998107 của ông Thái Văn Q mở tại S PGD Gò Vấp là không đúng với ý chí của ông C và trái với quy định tại Thông tư số 21/2017/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 29/12/2017 quy định về phương thức giải ngân vốn cho vay của tổ chức tín dụng. Ông C không biết ông Thái Văn Q là ai, đề nghị Tòa án triệu tập ông Thái Văn Q tham gia phiên tòa với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án ông C trình bày mục đích của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 vay số tiền 3.000.000.000 đồng là để kinh doanh. Tuy nhiên tại phiên tòa ông C xác định mục đích vay tiền ghi trên hợp đồng mua nhà để ở (hoàn tiền bất động sản tại 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) là đúng sự thật. Ông C mong muốn mua căn nhà tại địa chỉ: 102/20B

Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, TP.HCM để làm kho chứa hàng, tuy nhiên ông C chỉ biết địa chỉ nhà này thông qua tư vấn của nhân viên ngân hàng chưa từng đến xem căn nhà trên, không biết diện tích bao nhiêu. Nay ông C đề nghị Ngân hàng cung cấp tài liệu chứng cứ làm rõ mục đích vay vốn vì đây là vấn đề cốt lõi để giải quyết vụ án.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 ông C đã thanh toán đầy đủ tiền theo kỳ hàng tháng cho S với tổng số tiền nợ gốc là 285.000.000 đồng, tiền lãi là 1.321.081.700 đồng, cho đến ngày 26/6/2023 SHB vẫn không bàn giao căn nhà 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, TP.HCM cho ông nên ông đã ngưng thanh toán tiền gốc và lãi cho ngân hàng từ ngày 26/6/2023. Nay ông C đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 là vô hiệu do ông C không nhận được số tiền vay 3.000.000.000 đồng và do ông không được S bàn giao căn nhà 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình theo mục đích vay của hợp đồng, đồng thời yêu cầu Ngân hàng hoàn lại số tiền ông C đã thanh toán.

- Đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 thì ông C đã nhận đủ tiền số tiền vay 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 08/4/2020. Mục đích vay vốn thể hiện trên Hợp đồng tín dụng dài hạn và Khế ước nhận nợ là mua nhà để ở (hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 23, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh) do nhân viên Ngân hàng tư vấn để hợp thức hóa hồ sơ vay vốn, thực tế ông C vay số tiền 450 triệu đồng là để trả lãi vay của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019. Thực hiện Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ông C trả đầy đủ tiền theo phân kỳ hàng tháng cho đến ngày 26/6/2023 thì không tiếp tục thanh toán nữa do hoàn cảnh khó khăn. Ông C xác nhận từ sau khi ngân hàng khởi kiện cho đến nay vẫn không trả được thêm cho Ngân hàng khoản tiền nào và thừa nhận tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 tính đến ngày 09/01/2025 là 430.332.856 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 336.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 12.978.728 đồng, tiền lãi quá hạn là 80.837.458 đồng, tiền lãi chậm trả là 516.670 đồng.

Ông C thừa nhận có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 21665 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 04944 ngày 06/4/2020, theo đó ông C thế chấp toàn bộ nhà đất tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C để bảo đảm cho hai khoản vay của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020.

** Bị đơn là ông Giang Túc C thống nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Châu Văn V.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan em Giang Tuyết L do cha là ông Giang Túc C đại diện theo pháp luật trình bày: vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Thẩm phán xác định tư cách đương sự đúng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng quy định của pháp luật. Qua kiểm sát hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S. Về án phí và chi phí tố tụng: đương sự phải chịu theo quy định 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 kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, TP.HCM về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền theo loại việc: Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu ông Giang Túc C thanh toán tiền vốn vay và tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Thẩm quyền theo lãnh thổ: Ông Giang Túc C có nơi cư trú tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

Về nội dung:

[1] Xét Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019:

[1.1] Về việc ký kết hợp đồng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S và bị đơn ông Giang Túc C xác nhận có ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019, theo đó Ngân hàng cho ông C vay số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 156 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, trên hợp đồng có thể hiện mục đích sử dụng vốn vay là mua nhà để ở (hoàn tiền bất động sản tại 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh), lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn 10%/năm trong 12

tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau cao nhất của S tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.2%/năm; lịch trả nợ lãi: số tiền lãi tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 25 dương lịch hàng tháng, lịch trả nợ gốc: trả vào ngày 25 dương lịch hàng tháng.

[1.2] Về việc giải ngân tiền vay: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông C xác định Ngân hàng không có giải ngân cho ông số tiền vay 3.000.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C cho rằng chữ ký, chữ viết trên Khế ước nhận nợ số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 là không phải của ông và có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định. Căn cứ Kết luận giám định số 5772/KL-KTHS của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an TP.HCM ngày 10/6/2024 xác định chữ ký và chữ viết trên Khế ước nhận nợ số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 là của ông Giang Túc C. Tại phiên tòa ngày 12/9/2024 và tại Đơn đề nghị bổ sung tình tiết mới, chứng cứ mới ngày 18/9/2024, ông C trình bày chữ ký, chữ viết trên Ủy nhiệm chi ngày 11/10/2019 (giữa đơn vị chuyển tiền là ông Giang Túc C, số tài khoản 1014998039 tại S PGD Gò Vấp và đơn vị nhận tiền là ông Thái Văn Q, số tài khoản 1014998107 tại S PGD Gò Vấp) là không phải chữ ký, chữ viết của ông C và đề nghị Tòa án làm rõ. Tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 25/10/2024 ông C xác định chữ ký, chữ viết trên Ủy nhiệm chi ngày 11/10/2019 là của ông C nên không yêu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, ngoài ra ông C không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông C trên bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khác trong hồ sơ vụ án. Đồng thời tại phiên tòa người đại diện của ông C xác nhận các chữ ký, chữ viết trong các văn bản trên đều là của ông C. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định ông Giang Túc C là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự ký tên trên các văn bản: Giấy đề nghị cấp tín dụng kiêm phương án trả nợ 02/10/2019; Khế ước nhận nợ số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019; Giấy đề nghị giải ngân ngày 11/10/2019; Ủy nhiệm chi ngày 11/10/2019, từ đó có đủ cơ sở xác định thực tế giữa hai bên có xảy ra hoạt động giao dịch vay tiền, giao dịch của hai bên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật.

Xét ông Thái Văn Q là người biết các tình tiết liên quan đến việc có nhận số tiền 3.000.000.000 đồng từ tài khoản của ông C hay không nên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có Thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập người làm chứng số 05/TB-TA ngày 06/11/2024 đối với ông Thái Văn Q, đồng thời ông Thái Văn Q đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của ông Q. Mặt khác ông Q không phải là người ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng, Ngân hàng không trực tiếp giải ngân vào số tài khoản của ông Q, nên việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Q do đó việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị triệu tập ông Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở.

Xét Giấy đề nghị giải ngân ngày 11/10/2019 có chữ ký của ông C thể hiện phương thức giải ngân: *chuyển khoản số tiền 3.000.000.000 đồng vào tài khoản số 1014998039 của ông Giang Túc C mở tại S.HCM-PGD Gò Vấp, sau đó chuyển vào tài khoản của bên cho mượn tiền tên tài khoản: Thái Văn Q, số tài khoản 1014998107 mở tại S.HCM-PGD Gò Vấp*. Đối chiếu với sổ phụ tài khoản của ông Giang Túc C tại S vào ngày 11/10/2019 S đã giải ngân đủ số tiền 3.000.000.000 đồng vào tài khoản thanh toán số 1014998039 của ông C. Cùng ngày 11/10/2019, S đã chuyển số tiền 3.000.000.000 đồng trên vào tài khoản số 1014998107 của ông Thái Văn Q tại S theo Ủy nhiệm chi ngày 11/10/2019 có chữ ký và chữ viết của chủ tài khoản là Giang Túc C. Đồng thời tại phiên tòa ông C xác định mục đích vay vốn của Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 là để trả tiền lãi của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104. Ngoài ra thực hiện Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ông C xác nhận đã thanh toán đầy đủ tiền nợ gốc và tiền lãi hàng tháng cho S cho đến ngày 26/6/2023 với tổng số tiền nợ gốc là 285.000.0000 đồng, tiền lãi là 1.321.081.700 đồng. Xét từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định ông Giang Túc C đã nhận đủ số tiền giải ngân 3.000.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 theo Khế ước nhận nợ số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019.

[1.3] Về mục đích vay vốn: Xét mục đích vay vốn thể hiện trên Hợp đồng tín dụng là mua nhà để ở (hoàn tiền bất động sản tại 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, TP.HCM). Ông C trình bày không thống nhất về mục đích vay vốn, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; các phiên hòa giải và tại phiên tòa ngày 12/9/2024, ông C xác định Ngân hàng ghi nhận mục đích vay vốn để mua bất động sản là không đúng sự thật vì ông vay tiền chỉ để kinh doanh. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông C xác định mục đích vay đúng như trên hợp đồng tín dụng thể hiện và đề nghị nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện mục đích sử dụng vốn theo hợp đồng vay trên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ngân hàng xác định các tài liệu thể hiện mục đích vay vốn của hợp đồng bị thất lạc nên không thể cung cấp được cho tòa án. Xét quy định tại khoản 1.2 Điều 1 của 02 hợp đồng tín dụng quy định: *“Bên B (bên vay) phải đảm bảo mục đích vay đúng pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với năng lực của mình và có hiệu quả để thanh toán cho bên A (bên cho vay) các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp đồng này”*. Đồng thời căn cứ quy định khoản 10.2.2 của Hợp đồng tín dụng dài hạn 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 bên B – ông Giang Túc C có nghĩa vụ *“sử dụng vốn vay đúng mục đích theo phương án vay vốn và cam kết với bên A (bên cho vay)”*. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy việc sử dụng số tiền vay vào đúng mục đích vay là trách nhiệm của bên vay, việc ông C trình bày không tiếp tục trả tiền nợ vay từ ngày 26/6/2023 do S không bàn giao căn nhà 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình là không có cơ sở.

[1.4] Về yêu cầu trả tiền vốn gốc và tiền lãi phát sinh:

Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 giữa hai bên là có thật và hợp pháp. Ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi cho ngân hàng theo đúng phân

kỳ đã thỏa thuận từ ngày 26/6/2023 cho đến nay. Qua nhiều lần làm việc nhưng ông C vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng TMCP S yêu cầu ông C phải thanh toán trước hạn với tổng số tiền tính đến ngày 09/01/2025 là 3.538.400.036 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 2.715.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 38.343.706 đồng, tiền lãi quá hạn là 778.137.596 đồng, tiền nợ lãi chậm trả là 6.918.734 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 12 của Hợp đồng tín dụng số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 và quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[1.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên là phù hợp quy định tại Điều 7 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020:

[2.1] Nguyên đơn Ngân hàng Ngân hàng TMCP S và bị đơn ông Giang Túc C xác nhận có ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 với số tiền vay: 450.000.000 đồng, thời hạn vay: 150 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, mục đích sử dụng vốn vay: mua nhà để ở (hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 23, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM); lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn 12,9%/năm trong 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau cao nhất của S tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7 %/năm; lịch trả nợ lãi: số tiền lãi tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 25 dương lịch hàng tháng, lịch trả nợ gốc: trả vào ngày 25 dương lịch hàng tháng.

Ông Giang Túc C xác nhận đã nhận số tiền vay là 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 08/4/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng ông C đã trả nợ đầy đủ cho ngân hàng nhưng do gặp khó khăn nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng từ ngày 26/6/2023. Tại phiên tòa ông C xác định còn nợ Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 09/01/2025 là 430.332.856 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 336.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 12.978.728 đồng, tiền lãi quá hạn là 80.837.458 đồng, tiền lãi chậm trả là 516.670 đồng

[2.2] Về mục đích vay vốn: xét mục đích vay vốn thể hiện trong Hợp đồng tín dụng là để mua nhà để ở (hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 23, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM). Tại phiên tòa ông C xác định Ngân hàng ghi nhận mục đích vay vốn trên hợp đồng là không đúng sự thật vì ông vay số tiền 450.000.000 đồng là để trả tiền lãi của Hợp đồng tín dụng dài hạn số

995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định các tài liệu thể hiện mục đích vay vốn của hợp đồng bị thất lạc nên không thể cung cấp được cho tòa án. Xét quy định tại khoản 1.2 Điều 1 của 02 hợp đồng tín dụng quy định: *“Bên B (bên vay) phải đảm bảo mục đích vay đúng pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với năng lực của mình và có hiệu quả để thanh toán cho bên A (bên cho vay) các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp đồng này”*. Đồng thời căn cứ quy định khoản 10.2.2 của Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 bên B – ông Giang Túc C có nghĩa vụ *“sử dụng vốn vay đúng mục đích theo phương án vay vốn và cam kết với bên A (bên cho vay)”*. Hội đồng xét xử xét thấy việc sử dụng số tiền vay vào đúng mục đích đã thỏa thuận là trách nhiệm của bên vay, việc ông C sử dụng số tiền vay không đúng mục đích vay không loại trừ trách nhiệm trả nợ của ông C đối với ngân hàng.

[2.3] Về yêu cầu trả tiền vốn gốc và tiền lãi phát sinh:

Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 giữa hai bên là có thật và hợp pháp. Ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi cho ngân hàng theo đúng phân kỳ đã thỏa thuận từ ngày 26/6/2023 cho đến nay. Qua nhiều lần làm việc nhưng ông C vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận. Tại phiên tòa ông C thừa nhận tổng số nợ tính đến ngày 09/01/2025 do người đại diện của ngân hàng trình bày là đúng. Do đó, Ngân hàng TMCP S yêu cầu ông C phải thanh toán trước hạn với tổng số tiền tính đến ngày 09/01/2025 là 430.332.856 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 336.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 12.978.728 đồng, tiền lãi quá hạn là 80.837.458 đồng, tiền lãi chậm trả là 516.670 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 12 của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 và quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên là phù hợp quy định tại Điều 7 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

4] Về tài sản bảo đảm:

[4.1] Để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 và khoản vay của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020, ông C đã dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM (thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 33) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 21665 ngày

11/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 04944 ngày 06/4/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, TP.HCM ngày 11/10/2019.

Xét tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên chế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE526322, số vào sổ cấp GCN: CH07599 do Ủy ban nhân dân Quận 6, TP.HCM cấp ngày 23/6/2011, cập nhật thay đổi ngày 17/8/2018. Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên giữa Ngân hàng TMCP S với ông C đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 298, Điều 317 và Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ theo quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015, trong trường hợp ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM (thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 33) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì ông C phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

[4.2] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Quận 6 ngày 08/12/2023 đối với tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B thể hiện sự khác nhau giữa hiện trạng thực tế và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau: *Tại tầng 1 (phía trước sân) và tầng 3 (phần sân thượng phía trước và phía sau) có lắp mái bạt che di động.* Hội đồng xét xử xét thấy những thay đổi về hiện trạng thực tế không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên không cần thiết phải thực hiện thủ tục đo vẽ lại đối với tài sản thế chấp. Trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mại tài sản thế chấp là nhà, đất: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B thì ông Giang Túc C, em Giang Tuyết L và những người đang cư trú trong nhà phải có trách nhiệm thu dọn đồ đạc ra khỏi nhà số 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM.

[5] Ông Giang Túc C trình bày trong quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 có cán bộ tín dụng của Ngân hàng TMCP S tên Nguyễn Văn T1 đã hướng dẫn ông C làm thủ tục vay và đã nhận tổng số tiền hoa hồng 205.000.000 đồng của ông. Nay Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả lại cho ông số tiền 205.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông C không cung cấp được cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh ông T1 là cán bộ tín dụng của Ngân hàng TMCP S, không biết địa chỉ cư trú, làm việc của ông T1 ở đâu. Đồng thời nguyên đơn xác định không có tên cán bộ tín dụng Nguyễn Văn T1 làm việc tại

Ngân hàng TMCP S. Do đó Tòa án không xem xét yêu cầu liên quan đến giao dịch dân sự giữa ông Giang Túc C và ông Nguyễn Văn T1, trong trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[6] Tại phiên tòa ông Giang Túc C yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 là vô hiệu do ông C không nhận được số tiền vay 3.000.000.000 đồng và do ông C không được S bàn giao căn nhà 102/20B Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình theo mục đích vay của hợp đồng, yêu cầu Ngân hàng hoàn lại số tiền ông C đã thanh toán. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại khoản 3 Điều 200, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[7] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP S đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền 5.000.000 đồng. Ngân hàng không tự nguyện nộp thay cho bị đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nợ còn thiếu 3.968.732.892 đồng tính đến ngày 09/01/2025 là: $72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \times 1.968.732.892 = 111.374.658 \text{ đồng}$. Tuy nhiên tại phiên tòa ông C có đơn miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và được Tòa án nhân dân Quận 6 chấp nhận. Căn cứ quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và Điều 12 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 298, 299, 317, 318, 321, 323, 463, 465, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

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

- 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S

Buộc bị đơn ông Giang Túc C phải chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền nợ tính đến ngày 09/01/2025 là 3.968.732.892 (ba tỷ, chín trăm sáu mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi hai) đồng, trong đó tiền gốc là: 3.051.000.000, tiền lãi trong hạn: 51.322.434 đồng, tiền lãi quá hạn: 858.975.053 đồng, tiền lãi chậm trả: 7.435.404 đồng của 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 (Khế ước nhận số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019) với tổng số tiền nợ tính đến ngày 09/01/2025 là 3.538.400.036 đồng, trong đó: tiền nợ gốc: 2.715.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 38.343.706 đồng, tiền lãi quá hạn: 778.137.596 đồng, tiền lãi chậm trả: 6.918.734 đồng.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020 (Khế ước nhận nợ số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 08/4/2020) với tổng số tiền nợ tính đến ngày 09/01/2025 là 430.332.856 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 336.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 12.978.728 đồng, tiền lãi quá hạn là 80.837.458 đồng, tiền lãi chậm trả là 516.670 đồng.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 10/01/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng tín dụng dài hạn số 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020, ông Giang Túc C còn phải trả cho Ngân hàng TMCP S khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng

và khế ước nhận nợ. Trường hợp tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Sau khi nhận đủ tiền nợ của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 995/2019/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng tín dụng dài hạn 125/2020/HĐTDDH-CN/SHB.130104 ngày 06/4/2020, Ngân hàng TMCP S có trách nhiệm trả lại cho ông Giang Túc C các bản chính sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE526322, số vào sổ cấp GCN: CH07599 do Ủy ban nhân dân Quận 6, TP.HCM cấp ngày 23/6/2011, cập nhật thay đổi ngày 17/8/2018; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 5259/TB-LPTB-CCTQ6 ngày 07/10/2008 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB1870111-TK0002799/TB-CCT ngày 08/8/2018 theo Biên bản giao nhận hồ sơ tài sản bảo đảm ngày 11/10/2019.

Trường hợp ông Giang Túc C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số tiền trên, Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Giang Túc C tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM (thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 33) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE526322, số vào sổ cấp GCN: CH07599 do Ủy ban nhân dân Quận 6, TP.HCM cấp ngày 23/6/2011, cập nhật thay đổi ngày 17/8/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 21665 ngày 11/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-995/2019/HĐTC-CN/SHB.130104 do Phòng công chứng số 7, TP.HCM chứng nhận số 04944 ngày 06/4/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, TP.HCM ngày 11/10/2019 để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM (thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 33) thì những người đang cư trú trong nhà gồm ông Giang Túc C, em Giang Tuyết L và những người ở khác phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (nếu có) phải thu dọn đồ đạc ra khỏi nhà số: 59/21 Tân Hòa Đông, Phường A, Quận B, TP.HCM để Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục phát mại.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì ông Giang Túc C phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP S.

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

2. Về chi phí tố tụng: Ông Giang Túc C phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đối với giao dịch dân sự giữa ông Giang Túc C và ông Nguyễn Văn T1 trong trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Giang Túc C được miễn án phí.

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.894.576 đồng (Bốn mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0038370 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, TP.HCM

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

6. 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dương Phúc Trường