

Bản án số: 280/2024/DS-ST
Ngày: 18-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G, THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mộng T

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trương Thị Hồng P
- Bà Trần Thị Mai L

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thành L - Thư ký Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm T - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 624/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 150/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP K, địa chỉ trụ sở chính: Số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, quận H, Thành phố H1.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Khổng Thị Minh N, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Số Pf-05 Tầng lửng Tòa ToPaz 1, SaiGon Pearl, số 92 đường Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, quận B, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số: 1008-02/GUQMN-TCB ngày 13/10/2023). (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phan Trung T, sinh năm 1978, địa chỉ: Số 83/497C đường Nguyễn Kiệm (số mới: Số 82 đường Nguyễn Văn C), Phường 3, quận G, Thành phố H. (Vắng mặt)

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

- Ông Phan Trung Đ, sinh năm 1983; (Xin vắng mặt)
- Ông Phan Kim T, sinh năm 1952; (Xin vắng mặt)
- Bà Trần Thị P, sinh năm 1955; (Xin vắng mặt)
- Bà Nguyễn Hồng Bích T, sinh năm 1987; (Xin vắng mặt)
- Bà Phan Thị Hoàng H, sinh năm 1989; (Xin vắng mặt)

3.6. Trẻ Phan Hoàng T, sinh năm 2013.

Người giám hộ của trẻ Tiến là bà Phan Thị Hoàng H. (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 83/497C đường Nguyễn Kiệm (số mới: Số 82 đường Nguyễn Văn C), Phường 3, quận G, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP K có bà Khổng Thị Minh N đại diện trình bày:

Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Phan Trung T đã ký hợp đồng tín dụng số: ADG20160237/HĐTD ngày 25/10/2016 với số tiền vay là: 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng; Mục đích vay: Xây dựng/ sửa chữa nhà, thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất: theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ lập tại mỗi lần rút vốn vay; đã được giải ngân theo Khế ước nhận nợ số ADG 2016023701 ngày 04/11/2016.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng này, ông Phan Trung T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: ADG 20160238/HĐTC ngày 28/10/2016 tại Văn phòng công chứng Ninh Thị H- Thành phố H (Số 367-367A đường Trường Chinh, Phường 14, quận Tân Bình, Thành phố H) thế chấp tài sản sau: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 82 đường Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố H, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12, diện tích 54,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, sổ vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014 cho ông Phan Trung T - “*Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: ông Phan Trung Đ, CMND số: 025025713*” và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G ngày 02/11/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phan Trung T đã thanh toán cho Ngân hàng được số tiền gốc là: 285.006.890 đồng. Kể từ ngày 04/9/2021, ông Phan Trung T không thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào nữa. Do ông Phan Trung T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và tạo điều kiện để ông Phan Trung T trả nợ nhưng đến nay ông Phan Trung T vẫn chưa thanh toán khoản nợ quá hạn.

Do ông Phan Trung T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu: Ông Phan Trung T phải trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm tính tới ngày 18/6/2024 là: 448.266.660 đồng, trong đó: Nợ gốc là: 314.993.110 đồng, nợ lãi trong hạn là: 87.013.229 đồng, nợ lãi quá hạn là: 46.260.321 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, kể từ ngày 19/6/2024 ông Phan Trung T còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh của khoản vay nêu trên cho Ngân hàng đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp ông Phan Trung T không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp là: Quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 82 đường Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố H, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12, diện tích 54,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, số vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014 cho ông Phan Trung T - *“Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: ông Phan Trung Đ, CMND số: 025025713”*.

Yêu cầu ông Phan Trung T phải chịu tất cả các khoản phí liên quan đến vụ án. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu ông Phan Trung T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn lại.

Bị đơn ông Phan Trung T trình bày tại bản tự khai ngày 22/12/2023 như sau: Năm 2016, ông có vay Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Quận 5 số tiền 600.000.000 đồng để xây dựng, sửa chữa nhà. Quá trình thực hiện hợp đồng do kinh tế gặp khó khăn vì dịch bệnh nên ông có đóng trễ hạn. Do đó, Ngân hàng có thông báo yêu cầu thu hồi toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi còn lại nhưng vì điều kiện kinh tế tôi đang gặp khó khăn nên không thể trả một lần toàn bộ số nợ còn lại. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông trả một lần gốc và lãi, ông Tín xin được tiếp tục thực hiện hợp đồng trả dần gốc và lãi hàng tháng theo Hợp đồng cho đến khi hết nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trung Đ trình bày tại Bản tự khai ngày 22/12/2023 như sau: Ông và ông Tín có ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay của ông Tín. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ông có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp và hòa giải tại Tòa án nhân dân các cấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Kim T, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Hồng Bích T, bà Phan Thị Hoàng H (cùng là người giám hộ của trẻ Phan Hoàng T) đều trình bày tại Bản tự khai như sau: Các ông, bà thống nhất với trình bày và quyết định của ông Tín và cam kết không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau, cam kết chấp hành theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, đồng thời đều có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp và hòa giải tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số: ADG20160237/HĐTD ngày 25/10/2016, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Phan Trung T trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày 18/6/2024 là: 448.266.660 đồng, trong đó: Nợ gốc là: 314.993.110 đồng, nợ lãi trong hạn là: 87.013.229 đồng, nợ lãi quá hạn là: 46.260.321 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông Phan Trung T còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng. Trường hợp ông Phan Trung T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành thu hồi và phát mãi tài sản bảo đảm thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp

đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên thì ông Phan Trung T có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP K cho đến khi hết nợ. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn ông Phan Trung T lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông Phan Trung T vẫn vắng mặt không có lý do. Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đều có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành theo quy định của pháp luật; Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70 và Điều 71, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70 và Điều 72, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quy định tại Điều 70 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập được đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số: ADG20160237/HĐTD ngày 25/10/2016, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Phan Trung T trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày 18/6/2024 là: 448.266.660 đồng, trong đó: Nợ gốc là: 314.993.110 đồng, nợ lãi trong hạn là: 87.013.229 đồng, nợ lãi quá hạn là: 46.260.321 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông Phan Trung T không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Phan Trung T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Về án phí sơ thẩm thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K khởi kiện bị đơn ông Phan Trung T về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh còn thiếu cho nguyên đơn. Đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Gò Vấp, Thành phố H nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H.

[2]. Về tố tụng: Bị đơn ông Phan Trung T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông Phan Trung T vẫn vắng mặt không có lý do. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Phan Trung Đ, ông Phan Kim T, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Hồng Bích T, bà Phan Thị Hoàng H (cùng là người giám hộ của trẻ Phan Hoàng T) đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào điểm b

khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Phan Trung T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: ADG20160237/HĐTD ngày 25/10/2016 và Khế ước nhận nợ số ADG 2016023701 ngày 04/11/2016 đã đủ cơ sở xác định ông Phan Trung T được Ngân hàng TMCP K cấp tín dụng với số tiền vay là: 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, thời hạn vay là 120 tháng, mục đích cho vay là xây dựng/sửa chữa nhà, lãi suất theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ lập tại mỗi lần rút vốn vay.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số: ADG 20160238/HĐTC ngày 28/10/2016 xác định để đảm bảo cho khoản vay trên, tại Văn phòng công chứng Ninh Thị H- Thành phố H (Số 367-367A đường Trường Chinh, Phường 14, quận Tân Bình, Thành phố H) bị đơn đã ký thế chấp tài sản sau: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 82 đường Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố H, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12, diện tích 54,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, số vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014 cho ông Phan Trung T - *“Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: ông Phan Trung Đ, CMND số: 025025713”* và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G ngày 02/11/2016.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giao cho bị đơn đầy đủ số tiền theo Hợp đồng tín dụng đã ký kèm theo Khế ước nhận nợ thể hiện trong hồ sơ. Ông Phan Trung T đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền gốc theo khoản vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên là: 285.006.890 đồng. Từ ngày 04/9/2021 đến nay, ông Phan Trung T không thanh toán thêm bất kỳ khoản nào nữa. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và tạo điều kiện để ông Tín trả nợ nhưng đến nay ông Phan Trung T vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn. Do ông Phan Trung T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Như vậy, số tiền ông Phan Trung T chưa thanh toán tính đến ngày 18/6/2024 là: 448.266.660 đồng, trong đó: Nợ gốc là: 314.993.110 đồng, nợ lãi trong hạn là: 87.013.229 đồng, nợ lãi quá hạn là: 46.260.321 đồng và yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, các bên thỏa thuận vay dưới hình thức trả nợ nhiều lần. Kỳ hạn cuối cùng của hợp đồng tín dụng số ADG20160237/HĐTD ngày 25/10/2016 chưa đến hạn nhưng ngày 19/10/2023 Ngân hàng đã khởi kiện ông Phan Trung T yêu cầu thanh toán nợ. Căn cứ Điều 8, Điều 9 Phần B của Hợp đồng tín dụng nêu trên có nêu rõ các trường hợp chuyển nợ quá hạn, ngừng cho vay, thu hồi nợ trước hạn, xử lý nợ. Theo đó, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ khoản nợ đã vay là đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Việc ông Phan Trung T vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của

Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Phan Trung T phải trả số tiền trên là có căn cứ.

Về lãi suất: Các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ADG20160237/HĐTD ngày 25/10/2016 và Khế ước nhận nợ số ADG 2016023701 ngày 04/11/2016 thì lãi suất trong hạn như sau: Lãi suất trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nhận nợ là: 7,99%/năm, lãi suất thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh định kỳ. Xét thấy, việc tính lãi theo chi tiết thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng do Ngân hàng cung cấp là đúng với thỏa thuận mà hai bên đã ký và phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nợ lãi tạm tính đến ngày 18/6/2024 là: 133.273.550 đồng, bao gồm: nợ lãi trong hạn là: 87.013.229 đồng, nợ lãi quá hạn là: 46.260.321 đồng và kể từ ngày 19/6/2024, ông Phan Trung T phải tiếp tục thanh toán toàn bộ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay là có cơ sở để chấp nhận.

Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số: ADG 20160238/HĐTC ngày 28/10/2016 tại Văn phòng công chứng Ninh Thị H- Thành phố H để thế chấp toàn bộ tài sản là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 82 đường Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố H, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12, diện tích 54,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, số vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014 cho ông Phan Trung T - *“Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: ông Phan Trung Đ, CMND số: 025025713”* để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ được quy định tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng thế chấp nêu trên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2024, Hội đồng ghi nhận hiện trạng tài sản thế chấp như sau:

Nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, số vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014 cho ông Phan Trung T; Căn cứ Bản vẽ xin Giấy phép xây dựng ngày 25/01/2016 duyệt theo Giấy phép xây dựng số 65/GPXDĐT ngày 28/6/2016 thì hiện trạng nhà, đất trên cải tạo thêm sàn gỗ tại ô thông (tầng lửng). Kết cấu căn nhà giống với Bản vẽ xin giấy phép xây dựng ngày 25/01/2016 trên nhưng chưa hoàn công xây dựng, cập nhật giấy chứng nhận.

Theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp nêu trên thì khi bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Xét việc ký kết Hợp đồng tín dụng kèm theo Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đều được người có thẩm quyền của các bên ký trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp. Do đó, các thỏa thuận trong hợp đồng phát sinh hiệu lực và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

Như vậy, trường hợp bị đơn ông Phan Trung T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 82 đường Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố H, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12, diện tích 54,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, số vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014 cho ông Phan Trung T - *“Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: ông Phan Trung Đ, CMND số: 025025713”* để thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Nếu tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu ông Phan Trung T tiếp tục phải có nghĩa vụ trả hết số tiền còn lại.

Trường hợp ông Phan Trung T thanh toán xong toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và chi phí tố tụng khác cho Ngân hàng, Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, số vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014.

Bị đơn ông Phan Trung T vắng mặt tại phiên tòa và trình bày tại Bản tự khai ngày 22/12/2023 xác nhận giữa ông và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày. Do tình hình kinh tế khó khăn nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin được tiếp tục trả nợ gốc và lãi hàng tháng theo hợp đồng tín dụng. Xét, bị đơn không thanh toán tiền cho Ngân hàng là đã vi phạm nghĩa vụ thanh theo thỏa thuận giữa các bên và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Phan Trung Đ, ông Phan Kim T, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Hồng Bích T, bà Phan Thị Hoàng H (cùng là người giám hộ của trẻ Phan Hoàng T) có đơn xin vắng mặt và đều không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Ngân hàng TMCP K tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Phan Trung T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 21.930.666 (Hai mươi một triệu chín trăm ba mươi ngàn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã

nộp là: 10.260.657 (Mười triệu hai trăm sáu mươi ngàn sáu trăm năm mươi bảy) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 280, 298, 317, 322, 323, 401 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí;

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

- Căn cứ 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;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

Buộc ông Phan Trung T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền tính đến ngày 18/6/2024 là: 448.266.660 (Bốn trăm bốn mươi tám triệu hai trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi) đồng, trong đó: Nợ gốc là: 314.993.110 (Ba trăm mười bốn triệu chín trăm chín mươi ba ngàn một trăm mười) đồng, nợ lãi trong hạn là: 87.013.229 (Tám mươi bảy triệu không trăm mười ba ngàn hai trăm hai mươi chín) đồng, lãi quá hạn là: 46.260.321 (Bốn mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi ngàn ba trăm hai mươi mốt) đồng. Trả một lần ngay khi sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Phan Trung T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 82 đường Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố H, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12, diện tích 54,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, sổ vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014 cho ông Phan Trung T - "*Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: ông Phan Trung Đ, CMND số: 025025713*" đã được xác lập theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: ADG 20160238/HĐTC ngày 28/10/2016 tại Văn phòng công chứng Ninh Thị H- Thành phố H để thu hồi nợ.

Buộc ông Phan Trung T, ông Phan Trung Đ, ông Phan Kim T, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Hồng Bích T, bà Phan Thị Hoàng H, trẻ Phan Hoàng T phải dọn ra khỏi nhà địa chỉ: Số 82 đường Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố H, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12 trường hợp Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện việc phát mãi nhà.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên thì ông Phan Trung T có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP K cho đến khi hết nợ.

Kể từ ngày 19/6/2024 cho đến ngày thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP K, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số ADG20160237/HĐTD ngày 25/10/2016 và Khế ước nhận nợ số ADG 2016023701 ngày 04/11/2016.

Ngân hàng TMCP K có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BV 588836, số vào sổ cấp GCN số CH 03774 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 14/10/2014 cho ông Phan Trung T - *“Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: ông Phan Trung Đ, CMND số: 025025713”* ngay khi ông Phan Trung T đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên.

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

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP K tự nguyện chịu.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm là: 21.930.666 (Hai mươi một triệu chín trăm ba mươi ngàn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng do bị đơn ông Phan Trung T chịu.

- Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 10.260.657 (Mười triệu hai trăm sáu mươi ngàn sáu trăm năm mươi bảy) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2023/0012721 ngày 03/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố H.

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

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- VKSND quận G;
- Chi cục THADS quận G;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ.

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

(đã ký)

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Mộng Tuyên

