TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2024/DS-ST
Ngày: 27/5/2024
V/v "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Phú Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Định

2. Bà Lê Thị Xuân Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Trinh – là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hường - Kiểm Sát Viên.

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 572/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2024/QĐXXST-DS ngày 22/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 186/2024/QĐST-DS ngày 10/5/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Đ

Trụ sở: 18 đường L, phường T, quận C, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Lầu 5, số 538 đường T, Phường 11, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông T là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023. (có đơn xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông P, sinh năm 1979

Địa chỉ: số 213/26 đường T, Phường 01, Quận C,Tp.Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

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

Công ty Cổ phần MV

Trụ sở: Tầng 4, Trung tâm thương mại V, 161, Phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Đ có ông T đại diện trình bày:

Ngân hàng Đ (gọi tắt Ngân hàng) và ông P đã ký Hợp đồng cho vay số 13699.21.101.6711407.TD ngày 30/3/2021. Nội dung hợp đồng là ông P vay số tiền 2.794.773.891 đồng; mục đích vay thanh toán tiền mua căn hộ S8.0107.12 thuộc phân khu Orgami, Dự án Vinhomes Grand Park, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Lãi suất theo hợp đồng và các khế ước nhận nợ kèm theo. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Phúc đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S10.0619.07/VHGP/HĐMBCH ngày 22/3/2021 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản MV Việt Nam và ông P và các phụ lục kèm theo về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 19.7 tại tầng 19, diện tích căn hộ là 56.5 m2 thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư Phước Thiện tại phường Long Bình, 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 13700.21.101.6711407.BĐ ngày 30/3/2021.

Sau khi Ngân hàng giải ngân số tiền vay, đến các kỳ thanh toán nợ gốc và lãi bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký. Tạm tính đến ngày 28/10/2023, ông P còn nợ số tiền 3.053.634.722 đồng. Bao gồm nợ gốc là 2.794.773.891 đồng; Nợ lãi trong hạn là 5.658.763 đồng; Nợ lãi quá hạn là 253.202.068 đồng.

Do bên vay vi phạm nghĩa vụ đã cam kết nên Ngân hàng Đ khởi kiện yêu cầu:

Buộc bị đơn ông P phải trả nợ ngay cho Ngân hàng Đ toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 28/10/2023 là 3.053.634.722 đồng. Bao gồm nợ gốc là 2.794.773.891 đồng; Nợ lãi trong hạn là 5.658.763 đồng; Nợ lãi quá hạn là 253.202.068 đồng. Thanh toán 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực.

Buộc ông P tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 13699.21.101.6711407.TD ngày 30/3/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 29/10/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông P không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S10.0619.07/VHGP/HĐMBCH ngày 22/3/2021 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản MV Việt Nam và ông P và các phụ lục kèm theo về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 19.7 tại tầng 19, diện tích căn hộ là 56.5 m2 thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư Phước Thiện tại phường Long Bình, 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 13700.21.101.6711407.BĐ ngày 30/3/2021.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông P tại Ngân hàng Đ. Trường hợp số tiền thu được kể từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Ngân

hàng Đ thì ông P vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng Đ.

Bi đơn ông P: Quá trình giải quyết vụ án, ông P đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần MV: Công ty đã nhận được thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập nhưng có đơn đề nghị vắng mặt. Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì Công ty nhận thấy quan hệ vay và trả nợ là quan hệ riêng giữa nguyên đơn và bị đơn. Công ty không đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án này, Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết việc xử lý tài sản bảo đảm cần tuân thủ theo các thỏa thuận quản lý tài sản bảo đảm đã ký kết giữa các bên và yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn: có đơn đề nghị xử vắng mặt yêu cầu nguyên đơn thanh toán nợ gốc 1.222.713.577 đồng, nợ lãi tính đến ngày 27/5/2024 lãi trong hạn 1.497.423 đồng, lãi quá hạn 206.828.868 đồng. Tổng cộng 1.429.540.445 đồng, và tiếp tục thanh toán lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ . Trường hợp ông Phúc không thanh toán thì yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

- Bị đơn: Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: các đương sự đã chấp hành qui định pháp luật và Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng đúng theo qui định tại Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng là có cơ sở. Do đó Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết Tòa án*:

Nguyên đơn Ngân hàng Đ khởi kiện, yêu cầu ông P có địa chỉ cư trú tại Quận 3 trả tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3 được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng*:

[2.1] Xét bị đơn ông P đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập đương sự và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công

khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 196, khoản 1 Điều 207, Điều 208, Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành lập biên bản ghi nhận việc không tiến hành hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử là phù hợp.

[2.2] Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về luật áp dụng: căn cứ Hợp đồng cho vay số 13699.21.101.6711407.TD ngày 30/3/2021, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017 để giải quyết.

[4] Yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán nợ gốc:

[4.1] Căn cứ Hợp đồng cho vay số 13699.21.101.6711407.TD ngày 30/3/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 30/3/2021 và tháng 10/2022 và quá trình thanh toán nợ, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Ngân hàng Đ đã giải ngân khoản vay cho ông P tổng số tiền là 2.794.773.891 đồng để thanh toán tiền mua căn hộ chung cư S10.0619.07 Tòa S10.06 dự án Vinhomes Grand Park.

[4.2] Tại Điều 6 của Hợp đồng cho vay ngày 30/3/2021 và các khế ước nhận nợ quy định nghĩa vụ trả nợ gốc của khách hàng. Theo quy định, việc trả nợ gốc được thanh toán thành các kỳ (mỗi kỳ là 1 tháng) và trả vào ngày 20 của tháng dương lịch cuối cùng của kỳ trả nọ gốc.

[4.3] Căn cứ khoản 1 Điều 466 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"...bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn..."; "...Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận..."*.

[4.4] Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định: *"Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng"*.

[4.5] Xét bị đơn ông P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc theo các kỳ thanh toán đã cam kết cho Ngân hàng Đ. Kể từ thời điểm ông Phúc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, yêu cầu ông Phúc trả nợ nhưng bên vay trì hoãn, không trả nợ là đã vi phạm điều khoản thoản thuận giữa các bên theo Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ đã ký. Do đó Ngân hàng Đ khởi kiện ông P yêu cầu thanh toán nợ gốc còn lại là 2.794.773.891 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về yêu cầu thanh toán nợ lãi:

[5.1] Tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "*Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng"*, ngoài ra tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật"*. Vì Ngân hàng Đ có chức năng hoạt động tín dụng nên lãi suất sẽ do thỏa thuận giữa tổ

chức tín dụng và khách hàng nên nguyên đơn căn cứ vào lãi suất thỏa thuận giữa hai bên tại hợp đồng tín dụng, bảng kê rút vốn để tính lãi là phù hợp quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng.

[5.2] Xét ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Đ yêu cầu bị đơn trả tiền lãi là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông P phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi. Cụ thể nợ gốc 1.222.713.577 đồng, nợ lãi tính đến ngày 27/5/2024 lãi trong hạn 1.497.423 đồng, lãi quá hạn 206.826.868 đồng. Tổng cộng 1.429.540.445 đồng.

[7] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

[7.1] Căn cứ Hợp mua bán căn hộ số: S10.0619.07/VHGP/HĐMBCH ngày 22/3/2021 giữa Công ty Cổ phần MV và ông P, thể hiện ông Phúc mua căn hộ số: 19.07 tại tầng 19 thuộc Tòa nhà số S10.06 (26T2) tại lô đất A1 địa chỉ tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu nhà ở cao tầng – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park), diện tích căn hộ 56,5 m^2, giá căn hộ là 3.557.144.343 đồng. Căn cứ ủy nhiệm chi ngày 30/3/2021 và ủy nhiệm chi ngày 10/10/2022 thì Ngân hàng Đ đã chuyển tiền cho Công ty CP MV tổng số tiền là 2.794.773.891. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời trình bày, Công ty MV gửi văn bản cho Tòa án đề nghị giải quyết việc xử lý tài sản bảo đảm cần tuân thủ theo các thỏa thuận quản lý tài sản bảo đảm đã ký kết giữa các bên, nhưng không cung cấp thông tin cho Tòa án biết về việc ông P đã thanh toán đủ tiền mua chưa hoặc còn bao nhiêu chưa thanh toán. Tuy nhiên bên bán không bảo lưu quyền sở hữu đối với căn hộ nêu trên, nên căn cứ hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Phúc và Công ty MV xác định ông P được toàn quyền sử dụng căn hộ và có quyền sở hữu về mặt thực tế. Ngày 30/3/2021 ông P ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 13700.21.101.6711407.BĐ thế chấp căn hộ nêu trên cho Ngân hàng Đ để bảo đảm khoản vay. Biện pháp bảo đảm tài sản tại Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh số đăng ký 1409315361, có hiệu lực từ ngày 30/3/2021 là phù hợp với quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 10/4/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo. Do đó việc thế chấp căn hộ số: 19.07 tại tầng 19 thuộc Tòa nhà số S10.06 (26T2 tại lô đất A1 địa chỉ tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu nhà ở cao tầng – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) của ông P là phù hợp với quy định của pháp luật về tài sản hình thành trong tương lai, nên buộc các bên phải có trách nhiệm thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật.

[7.2] Tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 13700.21.101.6711407.BĐ ngày 30/3/2021, có nội dung: *"....Nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng này là toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp, bao gồm nghĩa vụ thanh toán, trả nợ gốc, nợ lãi, các chi phí, phí, khoản tiền phạt... các hình thức cấp tín dụng khác và các phụ lục, văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung ký kết giữa bên thế chấp với tất cả các đơn vị thuộc mạng lưới hoạt động của Ngân hàng Đ"*. Tài sản bảo đảm cho

toàn bộ nghĩa vụ của ông P là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S10.0619.07/VHGP/HĐMBCH ngày 22/3/2021 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản MV Việt Nam và ông P và các phụ lục kèm theo về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 19.7 tại tầng 19, diện tích căn hộ là 56.5 m2 thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư Phước Thiện tại phường Long Bình, 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 13700.21.101.6711407.BĐ ngày 30/3/2021.

[7.3] Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/04/2024 đối với hiện trạng căn hộ số 19.7 tại tầng 19, tòa nhà S10.06 (26T2), diện tích căn hộ là 56.5 m2 thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư Phước Thiện tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh không thay đổi so với thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số S10.0619.07/VHGP/HĐMBCH ngày 22/3/2021.

[7.4] Tại xác minh của Công an Phường Long Bình, thành phố Thủ Đức không có ai cư trú tại căn hộ số 19.7 tại tầng 19, tòa nhà S10.06 (26T2) dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư Phước Thiện tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay tài sản bảo đảm này thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hữu Phúc và cũng là người thế chấp tài sản đảm bảo.

[7.5] Tại Điều 299 Bộ luật Dân sự quy định:

"Điều 299. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.

3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định."

[7.6] Tại khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định:

"Điều 320. Nghĩa vụ của bên thế chấp

6. Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này."

[7.7] Xét, theo quy định trên thì bên thế chấp ông P là người thế chấp và đang giữ tài sản thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng Đ để xử lý theo quy định của pháp luật. Vì vậy yêu cầu của Ngân hàng Đ về việc phát mãi tài sản bảo đảm là căn hộ số: 19.07 tại tầng 19 thuộc Tòa nhà số S10.06 (26T2 tại lô đất A1 địa chỉ tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu nhà ở cao tầng – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park), diện tích căn hộ 56,5 m2, nếu đến hạn mà ông P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là có cơ sở, phù hợp quy định tại Điều 299, khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7.8] Xét, trong trường hợp sau khi phát mãi các tài sản đảm bảo là căn hộ số: 19.07 tại tầng 19 thuộc Tòa nhà số S10.06 (26T2 tại lô đất A1 địa chỉ tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu nhà ở cao tầng –

Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) với diện tích căn hộ 56,5 m^2 mà vẫn chưa đủ trả khoản nợ trên, thì ông P phải tiếp tục trả số tiền chưa được thanh toán cho Ngân hàng Đ theo quy định khoản 3 Điều 307 Bộ luật Dân sự: *"3. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản cầm cố, thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bổ sung tài sản bảo đảm. Bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán."*. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo sau khi phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Đ thì ông P được quyền nhận lại số tiền chênh lệch theo quy định tại khoản 2 Điều 307 Bộ luật dân sự

[7.9] Xét, như đã nhận định trên quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời trình bày, Công ty MV gửi văn bản cho Tòa án đề nghị giải quyết việc xử lý tài sản bảo đảm cần tuân thủ theo các thỏa thuận quản lý tài sản bảo đảm đã ký kết giữa các bên, nhưng không cung cấp thông tin cho Tòa án biết về việc ông P đã thanh toán đủ tiền mua nhà chưa hoặc còn bao nhiêu chưa thanh toán. Nên Hội đồng xét xử không xác định được nghĩa vụ mua bán căn hộ giữa ông Phúc và Công ty MV . Do đó, giành cho Công ty MV quyền khởi kiện đối với vấn đề này khi có yêu cầu.

[8]. Xét ý kiến của đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông P phải chịu là 54.886.213 đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Đ

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 229; khoản 1 Điều 280; Điều 298; khoản 6 Điều 320; khoản 3 Điều 307 và khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 của Uỷ 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.

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Đ

1.1. Buộc ông P phải trả cho Ngân hàng Đ đội nợ gốc 1.222.713.577 đồng, nợ lãi tính đến ngày 27/5/2024 lãi trong hạn 1.497.423 đồng, lãi quá hạn 206.826.868

đồng. Tổng cộng 1.429.540.445 đồng.Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông P còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa trả, theo mức lãi suất thỏa thuận tương ứng với Hợp đồng cho vay số 13699.21.101.6711407.TD ngày 30/3/2021 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục thanh toán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Đ.

1.3. Sau khi ông P trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng Đ thì Ngân hàng Đ phải giải chấp tài sản đảm bảo là căn hộ số: 19.07 tại tầng 19 thuộc Tòa nhà số S10.06 (26T2 tại lô đất A1 địa chỉ tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu nhà ở cao tầng – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) với diện tích căn hộ 56,5 m^2 theo quy định của pháp luật.

1.4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp là căn hộ số: 19.07 tại tầng 19 thuộc Tòa nhà số S10.06 (26T2 tại lô đất A1 địa chỉ tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu nhà ở cao tầng – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) với diện tích căn hộ 56,5 m^2

1.5. Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản đảm bảo mà vẫn chưa đủ trả khoản nợ trên thì ông P phải tiếp tục trả số tiền chưa được thanh toán cho Ngân hàng Đ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 13700.21.101.6711407.BĐ ngày 30/3/2021, việc đăng ký thế chấp được thực hiện hoàn tất tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, để thu hồi nợ. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông P tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Đ theo Hợp đồng cho vay số 13699.21.101.6711407.TD ngày 30/3/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo sau khi phát mãi nhiều hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Đ thì ông P được quyền nhận lại số tiền chênh lệch.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông P chịu là 54.886.213 đồng.

2.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Đ

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự ; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Đ, ông P và Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản MV Việt Nam có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

***Nơi nhận*:**
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Quận 3;
- Chi cục THA DS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Trương Phú Oanh