

Bản án số: 133/2024/DS-ST

Ngày: 13/6/2024

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:

1. Bà Đặng Thị Nữa
2. Bà Phạm Thị Thanh Hà

- 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 Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024, 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: 111/2023/TLST-DS ngày 13/6/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2024/QĐXXST-DS ngày 19/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2024/QĐ-HPT ngày 16/5/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C

Địa chỉ trụ sở: Số 108 Trần Hưng Đạo, phường c, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh T.

Địa chỉ liên lạc: 1425-1427 Khu phố Mỹ Toàn 2 (H4) đường Nguyễn Văn Linh, Khu phố 4, phường t, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền số 347/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 23/3/2023) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Ngô Gia K, sinh năm 1988

Địa chỉ: 681/19 Hậu Giang, Phường a, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt không có lý do)

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

3.1. Hộ kinh doanh Phương H;

Địa điểm kinh doanh: 173/111 An Dương Vương, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hộ kinh doanh: Ông Lý Dương Thế N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 588/50A Tỉnh lộ 10, phường g, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 56 Đường 239, KDC Bùi Minh Trực, Phường v, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2023, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/10/2023, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP C có ông Huỳnh Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Sài Gòn và ông Ngô Gia K có ký Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/8/2022, với số tiền vay: 9.100.000.000đồng, mục đích vay: thanh toán nguồn vốn khách hàng đã ứng vốn để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 642, tờ bản đồ số 110 (TL-2005), địa chỉ: số 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phục vụ nhu cầu đời sống; thời hạn vay: 420 tháng (kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên); lãi suất cho vay trong Hợp đồng là lãi suất thả nổi, tần suất điều chỉnh lãi suất là 01 tháng/lần; lãi suất tại thời điểm nhận nợ: 11%/năm, lãi suất cho vay có thể thay đổi tùy thuộc vào tình hình cân đối vốn của bên cho vay và diễn biến lãi trên thị trường; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; ông K đã nhận đủ tiền vay một lần theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/8/2022, trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả gốc và trả lãi đầu tiên: 26/9/2022.

Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Ngô Gia K được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 642, tờ bản đồ số: 110 (TL-2005), địa chỉ: 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD515039, số vào sổ cấp GCN: CH01994 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010, cập nhật biến động ngày 16/8/2022 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 147/2022/HĐBĐ/NHCT912 ký kết giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sài Gòn với ông Ngô Gia K, do Văn phòng công chứng N chứng nhận số 003056, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/08/2022.

Thực hiện hợp đồng vay trên, ông Ngô Gia K đã thanh toán tổng cộng số tiền: 356.950.802đồng, trong đó số tiền gốc 66.000.000đồng, số tiền lãi 290.950.802đồng. Ông K bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại

hợp đồng cho vay kể từ ngày 27/12/2022. Ngân hàng TMCP C đã nhiều lần thông báo và làm việc yêu cầu ông K trả toàn bộ khoản nợ vay cho ngân hàng, tuy nhiên đến nay ông K vẫn không thực hiện.

Nay Ngân hàng TMCP C do ông Huỳnh Minh T làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông Ngô Gia K thanh toán cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/08/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Sài Gòn và ông Ngô Gia K với số tiền tính đến ngày 13/6/2024 là: 11.338.474.295đồng, trong đó số tiền gốc là 9.034.000.000đồng, tiền lãi trong hạn: 2.287.336.729đồng, tiền lãi quá hạn: 17.137.566đồng ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 14/6/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông Ngô Gia K còn phải trả cho Ngân hàng TMCP C khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng cho vay.

Trường hợp ông Ngô Gia K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: thửa đất số 642, tờ bản đồ số: 110 (TL-2005), địa chỉ: số 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD515039, số vào sổ cấp GCN: CH01994 do UBND quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010, cập nhật biến động ngày 16/8/2022, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 147/2022/HĐBĐ/NHCT912 ký kết giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sài Gòn và ông Ngô Gia K, được Ông K Văn phòng công chứng N chứng nhận số 003056, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/08/2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP C thì ông Ngô Gia K vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Ngân hàng TMCP C không tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền 5.000.000đồng và chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất thế chấp với số tiền 9.838.435đồng theo Hợp đồng số 16147/TTĐDBĐ-VPĐD ngày 02/02/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP C và Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bị đơn ông Ngô Gia K phải hoàn trả lại số tiền trên cho ngân hàng.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Minh T xác định trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp, ông K giao cho ông Huỳnh Tấn P quyền quản lý căn nhà và sau đó Ông P có cho ông Lý Dương Thế N – Chủ Hộ kinh doanh Phương H thuê lại căn nhà số 32 Đường số 2, khu

phố 2, phường b, quận Bình Tân thì Ngân hàng không biết và ông K cũng không thông báo việc này cho Ngân hàng biết.

Tại bản tự khai ngày 12/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Dương Thế N – Chủ Hộ kinh doanh Phương H trình bày:

Vào ngày 27/02/2023, ông có ký hợp đồng thuê nhà với ông Huỳnh Tấn P, theo đó ông thuê toàn bộ căn nhà số 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn từ ngày 27/02/2023 đến ngày 27/02/2024 với giá thuê 9.000.000đồng/tháng, ông có đặt cọc cho Ông P số tiền 18.000.000đồng, mục đích thuê để làm kho chứa hàng, không có ai sinh sống tại đây, trong quá trình thuê ông không có đầu tư xây dựng gì trong căn nhà. Từ trước đến nay ông chỉ làm việc và chuyển tiền thuê nhà hàng tháng cho Ông P, đồng thời ông không biết ông Ngô Gia K là ai. Trước yêu cầu của Ngân hàng TMCP C buộc ông Ngô Gia K trả nợ theo Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/08/2022 thì ông không có ý kiến gì. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm là căn nhà số 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho ngân hàng thì ông sẽ dọn hết đồ đạc của ông ra khỏi căn nhà trên. Đối với số tiền đặt cọc thuê nhà 18.000.000đồng do Ông P đang giữ thì ông và Ông P sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 01/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn P trình bày:

Giữa ông Huỳnh Tấn P và ông Ngô Gia K có mối quan hệ bạn bè quen biết nên được ông K tin tưởng giao căn nhà số 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để quản lý. Trong quá trình quản lý căn nhà trên, ông có đầu tư, sửa chữa ngăn phòng tại tầng 2 và tầng 3, giá trị khoảng 70.000.000đồng. Sau đó ông đã đứng ra cho ông Lý Dương Thế N thuê theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 27/02/2023, thời hạn thuê từ ngày 27/02/2023 đến ngày 27/02/2024 với giá thuê 9.000.000đồng/tháng, ông N đặt cọc cho ông với số tiền 18.000.000đồng, ông là người nhận tiền thuê nhà hàng tháng của ông N và giao lại cho ông K. Đến khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà với ông N thì ông sẽ tiếp tục quản lý căn nhà trên. Ông không có yêu cầu gì đối với số tiền đã đầu tư trong căn nhà, tuy nhiên trong trường hợp phải xử lý phát mại căn nhà trên để thu hồi nợ cho ngân hàng thì ông yêu cầu được lấy các vật dụng (có thể tháo lắp) đã đầu tư trong căn nhà, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Gia K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Dương Thế N – Chủ Hộ kinh doanh Phương H và ông Huỳnh Tấn P vắng mặt.

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. Từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự, riêng bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/8/2022 và giấy nhận nợ số 1 ký giữa Ngân hàng TMCP C và ông Ngô Gia K thể hiện hai bên có mối quan hệ giao dịch dân sự, theo đó ông K có vay của Ngân hàng TMCP C số tiền 9.100.000.000đồng, phương thức vay: từng lần, mục đích vay: thanh toán nguồn vốn khách hàng đã ứng vốn để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 110 (TL-2005), địa chỉ: số 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phục vụ nhu cầu đời sống, lãi suất tại thời điểm nhận nợ: 11%/năm, lãi quá hạn=150% lãi trong hạn, thời hạn vay: 420 tháng (từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên), thời hạn giải ngân: từ ngày ký hợp đồng này cho đến hết ngày 30/11/2022, thực tế giải ngân một lần.

Từ khi thực hiện hợp đồng vay, ông Ngô Gia K đã thanh toán cho ngân hàng tổng cộng: 356.950.802đồng, trong đó tiền gốc là 66.000.000đồng, tiền lãi: 290.992.163đồng, tiền lãi quá hạn: 28.639đồng. Kể từ ngày 27/12/2022, ông K bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của hợp đồng vay. Do đó Ngân hàng yêu cầu ông K trả tiền nợ gốc 9.034.000.000đồng là có căn cứ.

Đối với số tiền lãi quá hạn 2.287.336.729đồng và lãi phạt quá hạn 17.137.566đồng ngân hàng yêu cầu ông K thanh toán, xét hợp đồng đã ký thì không có thỏa thuận về lãi phạt quá hạn. Đồng thời tại phiên tòa, nguyên đơn không giải trình được cách thức tính của ngân hàng căn cứ vào điều khoản nào trong hợp đồng quy định về phần lãi này. Do đó không có căn cứ chấp nhận phần lãi phạt quá hạn nêu trên. Ngoài ra theo bảng chiết tính lãi của ngân hàng thì số tiền tính từ ngày 04/12/2022 đến ngày 26/12/2022 là 99.715.481đồng được ngân hàng cho rằng đây là lãi quá hạn là không đúng với hợp đồng đã ký mà đây là lãi trong hạn. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu tính lãi trong hạn, nên không có căn cứ chấp nhận đối với số tiền 99.715.481đồng. Chính vì vậy chỉ chấp nhận trên số tiền lãi quá hạn mà ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán đối với số tiền là: 2.187.621.248đồng (2.287.336.729đồng – 99.715.481đồng).

Hợp đồng vay trên được đảm bảo bởi tài sản tại địa chỉ 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD515039, số vào sổ cấp GCN: CH01994 do UBND quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010, bằng hình thức Hợp đồng thế chấp bất động sản số 147/2022/HĐBĐ/NHCT912, lập tại Ông K Văn phòng công chứng N chứng nhận số 003056, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân ngày 18/8/2022.

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 một phần yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc là 9.034.000.000đồng, lãi quá hạn là 2.187.621.248đồng. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi quá hạn là 99.715.481đồng và lãi phạt quá hạn 17.137.566đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

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, Thành phố Hồ Chí Minh 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 C khởi kiện yêu cầu ông Ngô Gia K thanh toán tiền vốn vay và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/08/2022, 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] Về thẩm quyền theo lãnh thổ:

Theo kết quả xác minh của Công an Phường a, Quận 6 xác định *đương sự* Ngô Gia K, *sinh năm 1988, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 681/19 Hậu Giang, Phường a, Quận 6 từ ngày 09/10/1997, hiện đương sự* Khánh không còn thực tế cư trú tại địa phương, đã bán nhà chuyển đi đâu không rõ nơi đến từ năm 2016 và không có trình báo với cơ quan công an. Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng TMCP C đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của ông K được ghi trong Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/08/2022 được coi là “*đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú*”. Việc ông K thay đổi nơi cư trú mà không báo cho Ngân hàng TMCP C địa chỉ nơi cư trú mới được coi là cố tình giấu địa chỉ theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của bị đơn ông Ngô Gia K tại số 681/19 Hậu Giang, Phường a, Quận 6 và vẫn giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Bị đơn ông Ngô Gia K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Dương Thế N – Chủ Hộ kinh doanh Phương H và ông Huỳnh Tấn P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Về nội dung:

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

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C do ông Huỳnh Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Sài Gòn và ông Ngô Gia K có ký Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/08/2022, với số tiền vay: 9.100.000.000đồng, mục đích vay: thanh toán nguồn vốn khách hàng đã ứng vốn để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 642, tờ bản đồ số 110 (TL-2005) tại địa chỉ: 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phục vụ nhu cầu đời sống; thời hạn vay: 420 tháng (từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên); lãi suất tại thời điểm nhận nợ: 11%/năm; lãi suất cho vay trong Hợp đồng là lãi suất điều chỉnh, được điều chỉnh mỗi tháng 01 lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; ông K đã nhận đủ một lần số tiền vay trên theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/8/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Gia K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để nêu ý kiến và tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt không có lý do là đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ nêu trên giữa hai bên là có thật và hợp pháp. Xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, từ ngày 27/12/2022, ông Ngô Gia K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi hàng tháng cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận về thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 (phần 1) của Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/08/2022 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/8/2022, việc này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, do đó, nay Ngân hàng TMCP C có quyền chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn căn cứ thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng cho vay và yêu cầu ông Ngô Gia K phải thanh toán một lần số tiền nợ tính đến ngày 13/6/2024 là: 11.338.474.295đồng, trong đó số tiền gốc là 9.034.000.000đồng, tiền lãi: 2.287.336.729đồng, tiền lãi quá hạn: 17.137.566đồng ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại 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 hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[1.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ 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] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 642, tờ bản đồ số: 110 (TL-2005), địa chỉ: 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 147/2022/HĐBĐ/NHCT912 ngày 18/08/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sài Gòn và ông Ngô Gia K, được Ông KVăn phòng công chứng N chứng nhận số 003056, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/08/2022.

Tài sản thế chấp trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp là ông Ngô Gia K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD515039, số vào sổ cấp GCN: CH01994 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010, cập nhật biến động ngày 16/8/2022. Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên giữa Ngân hàng TMCP C với ông K đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 298, Điều 317 và Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp và quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015, trong trường hợp ông K không thực hiện kịp thời, đầy đủ nghĩa vụ bảo đảm khi đến hạn theo quy định tại Hợp đồng cho vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 642, tờ bản đồ số: 110 (TL-2005), địa chỉ: số 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông K để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP C thì ông K tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Quận 6 ngày 01/02/2024 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 642, tờ bản đồ số: 110 (TL-2005), địa chỉ: số 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy hiện trạng *tại tầng 2 có phát sinh thêm tường gạch phần sân thượng, tại tầng 3 có phát sinh thêm phần sân không rõ chất liệu và 02 phòng vách thạch cao* là khác so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Để xác định cụ thể những thay đổi về hiện trạng của tài sản thế chấp so với giấy chứng nhận, Ngân hàng TMCP C đã cung cấp cho Tòa án Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh và bản vẽ sơ đồ nhà đất theo Hợp đồng số 16147/TTĐBĐ-VPĐD ngày 02/02/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP C và Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp và cần thiết trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn P khai có mối quan hệ bạn bè quen biết nên được ông K tin tưởng giao căn nhà 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để quản lý. Trong quá trình quản lý căn nhà trên, ông có đầu tư, sửa chữa trong căn nhà có

giá trị khoảng 70.000.000đồng. Tuy nhiên ông không có yêu cầu gì đối với số tiền này nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Ông P có đứng ra cho ông Lý Dương Thế N- Chủ hộ Kinh doanh Phương H thuê căn nhà trên theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 27/02/2023, thời hạn thuê từ ngày 27/02/2023 đến ngày 27/02/2024 với giá thuê 9.000.000đồng/tháng, cả ông N và Ông P đều xác nhận Ông P đang giữ của ông N số tiền cọc thuê nhà là 18.000.000đồng và đều không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với số tiền trên nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Ngoài ra, Ông P có ý kiến trong trường hợp phải xử lý phát mại căn nhà số 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì ông yêu cầu được lấy các vật dụng (có thể tháo lắp được) đã đầu tư trong căn nhà. Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tổng đạt quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 48/2024/QĐ-CCTLCC ngày 20/3/2024, nội dung yêu cầu Ông P cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh việc đã đầu tư các vật dụng, trang thiết bị (tháo lắp được) vào căn nhà trên, nhưng quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận quyết định, Ông P vẫn không nêu ý kiến cũng như không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét ý kiến trình bày của ông Huỳnh Tấn P.

Xét thấy ông Ngô Gia K giao quyền quản lý tài sản thế chấp căn nhà số 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân cho ông Huỳnh Tấn P nhưng không thông báo cho bên nhận thế chấp biết là vi phạm thỏa thuận tại khoản 4.3 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp và quy tại khoản 6 Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2015 nên trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mại tài sản thế chấp là nhà, đất tại số 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Huỳnh Tấn P, ông Lý Dương Thế N – Chủ hộ kinh doanh Phương H phải có trách nhiệm thu dọn đồ đạc của mình ra khỏi nhà số 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mại.

[5] Ngân hàng TMCP C đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000đồng và chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất đối với tài sản thế chấp với số tiền 9.838.435đồng theo Hợp đồng số 16147/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 02/02/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP C và Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng nhà đất là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn tổng chi phí: 14.838.435đồng là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] 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 11.338.474.295đồng là: 112.000.000đồng + 0,1% x 7.338.474.295đồng = 119.338.474đồng theo quy

định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và 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.

- Ngân hàng TMCP C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu đề nghị Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc là 9.034.000.000đồng, lãi quá hạn là 2.187.621.248đồng. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi quá hạn là 99.715.481đồng và lãi phạt quá hạn 17.137.566đồng.

Theo thỏa thuận giữa hai bên, ông K có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo kỳ hàng tháng (gồm 420 tháng) theo Điều 3 (phần 1) của Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/8/2022. Tính đến ngày 27/12/2022 ông K vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo phân kỳ hàng tháng nên Ngân hàng chỉ chuyển tiền gốc đã đến hạn theo từng phân kỳ sang nợ quá hạn căn cứ quy định tại khoản 5.2 Điều 5 (phần 2) của Hợp đồng cho vay như sau: *“Bên cho vay được quyền chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà bên vay không trả đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay/hoặc giấy nhận nợ và không đủ số dư trên tài khoản để bên cho vay chủ động thu nợ hoặc đã đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ mà không được bên cho vay chấp nhận”*, còn đối với số tiền gốc chưa đến hạn theo phân kỳ hàng tháng Ngân hàng vẫn xác định đây là nợ trong hạn và yêu cầu bị đơn chỉ phải chịu tiền lãi trong hạn phát sinh đối với số tiền này. Do đó Ngân hàng xác định số tiền lãi phát sinh 99.715.481đồng theo bảng chiết tính lãi ngày 13/6/2024 (đối với số tài khoản 553001328038) là tiền lãi trong hạn và thuộc tổng số tiền lãi trong hạn 2.287.336.729đồng phát sinh trên tổng số dư nợ gốc còn thiếu là có cơ sở chấp nhận.

Xét tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T cung cấp bản tự khai và trình bày ý kiến yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết buộc bị đơn trả tổng số tiền nợ là 11.338.474.295đồng tính đến ngày 13/6/2024, trong đó bao gồm số tiền gốc 9.034.000.000đồng, tiền lãi trong hạn: 2.287.336.729đồng, tiền lãi quá hạn: 17.137.566đồng là phù hợp với thỏa thuận của Hợp đồng cho vay và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có cơ sở chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử xét không có cơ sở chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, 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 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 C.

Buộc bị đơn ông Ngô Gia K phải chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền nợ tính đến ngày 13/6/2024 là: **11.338.474.295 đồng (Mười một tỉ ba trăm ba mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm chín mươi lăm đồng)**, trong đó số tiền gốc là 9.034.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 2.287.336.729 đồng, tiền lãi quá hạn: 17.137.566 đồng của Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/08/2022 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/8/2022.

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

Kể từ ngày 14/6/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông Ngô Gia K còn phải trả cho Ngân hàng TMCP C khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 147/2022-HĐCV/NHCT912 ngày 18/08/2022 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/8/2022. Trường hợp tại hợp đồng cho vay và giấy 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.

Ngay sau khi ông Ngô Gia K thanh toán đầy đủ số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng TMCP C có trách nhiệm trả lại cho ông K bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD515039, số vào sổ cấp GCN: CH01994 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010, cập nhật biến động ngày 16/8/2022.

Trường hợp ông K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: thửa đất số 642, tờ bản đồ số: 110 (TL-2005), địa chỉ: số 32 Đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD515039, số vào sổ cấp GCN: CH01994 do UBND quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010, cập nhật biến động

ngày 16/8/2022, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 147/2022/HĐBĐ/NHCT912 ký kết giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sài Gòn với ông Ngô Gia K, được Ông KVăn phòng công chứng N chứng nhận số 003056, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/08/2022 để Ngân hàng 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: Thửa đất số 642, tờ bản đồ số: 110 (TL-2005), địa chỉ: 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Huỳnh Tấn P, ông Lý Dương Thế N – Chủ hộ kinh doanh Phương H và những người ở khác phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (nếu có) phải thu dọn đồ đạc của mình ra khỏi nhà, đất tại địa chỉ số 32 đường số 2, khu phố 2, phường b, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục phát mại.

Hiện trạng tài sản thế chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh và Bản vẽ sơ đồ nhà đất theo Hợp đồng số 16147/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 02/02/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP C và Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

2. Ông K phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền 14.838.435đồng (Mười bốn triệu tám trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm ba mươi lăm đồng), trong đó bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 5.000.000đồng và chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản thế chấp với số tiền 9.838.435đồng theo Hợp đồng số 16147/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 02/02/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP C và Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Gia K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 119.338.474đồng (Một trăm mười chín triệu ba trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng).

Ngân hàng TMCP C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại Ngân hàng TMCP C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.713.622đồng (Năm mươi tám triệu bảy trăm mười ba nghìn sáu trăm hai mươi hai đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0013353 ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. 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.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện 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