TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC NINH** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh Phúc**

Bản án số: 18/2024/DS-ST
Ngày 23 tháng 5 năm 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Giữa NHX với ông Nguyễn Văn P "

NHÂN DANH
N□ ỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Văn Hoan.

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Quang Hợi;

Ông Đào Đức Phú;

- Những người tiến hành tố tụng khác tại phiên tòa:

Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Thao.

Đại diện VKSND thành phố Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Chiêm - Kiểm sát viên

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2024. Tại trụ sở toà án nhân dân thành phố Bắc Ninh mở phiên toà công khai để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 41/2023/TLST - DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2024/QĐXX- ST ngày 05 tháng 04 năm; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng X; Địa chỉ: Số 76, đường N, phường H, quận 4, thành phố Hồ chí Minh - Do ông Trịnh Văn T là Chủ tịch Hội đồng quản trị đại diện theo pháp luật;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo giấy ủy quyền số 16/2023/UQ-CT-HĐQT ngày 14/3/2023): Ông Phạm Hồng D, chức vụ Giám đốc bán lẻ Phòng giao dịch E;

Đại diện theo ủy quyền của lại của nguyên đơn (Theo giấy ủy quyền số 089/2023/UQ- Ngân hàng X ngày 08/9/2023):

- Ông Lê Đình N là Trưởng nhóm thu hồi nợ Phòng xử lý nợ khối vận hành Ngân hàng X; Địa chỉ: Tòa 9, phường L, quận H, thành phố Hà Nội (Vắng mặt);

- Ông Du Quốc D là Trưởng nhóm thu hồi nợ Phòng xử lý nợ khối vận hành Ngân hàng X; Địa chỉ: Tòa 9, phường L, quận H, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

- Ông Lê Xuân T là Chuyên viên cao cấp thu hồi nợ Phòng xử lý nợ khối vận hành Ngân hàng X; Địa chỉ: Tòa 9, phường L, quận H, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

- Ông Vũ Đình D là Chuyên viên thu hồi nợ Phòng xử lý nợ khối vận hành Ngân hàng X; Địa chỉ: Tòa 9, phường L, quận H, thành phố Hà Nội - Theo giấy ủy quyền số 026/2024/UQ- Ngân hàng X ngày 28/4/2024 (Có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, Sinh năm 1980; HKTT: Số 9, đường G, khu 4, phường R, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Y; Địa chỉ: Khu Q, phường K, thành phố B - Do Ông Nguyễn Ngọc D là Tổng Giám đốc đại diện theo pháp luật;

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ ngày 26/02/2024):

Bà Vũ Thị Lệ Q, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 91, đường A, phường T, quận H, thành phố Hà Nội - nhân viên pháp chế của Công ty Y (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/9/2023 cùng với các lời khai tiếp theo tại Toà án và tại P toà ngày hôm nay, nguyên đơn là Ngân hàng X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn P đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 với Ngân hàng X để vay vốn, chi tiết như sau:

Số tiền vay: 1.415.711.885 (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm mười lăm triệu, bảy trăm mười một nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng).

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua Căn hộ số D0432, tầng 4, Tóa nhà A (tòa D) thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán (Dự án Royal Park B) tại Đường K, Phường G, Thành phố B, Tỉnh Bắc Ninh.

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên.

Lãi suất cho vay: Cố định 12 tháng đầu tiên tính từ ngày nhận nợ đầu tiên là 8,5%/năm (trên cơ sở tính 1 năm là 360 ngày). Tương đương Lãi suất vay trên cơ sở tính 1 năm 365 ngày là 8,6181%/năm, với công thức quy đổi là (8,5%/năm :360 ngày)x 365 ngày. Từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2):

Lãi suất cơ sở (1): (bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng X công bố tại thời điểm tính lãi :360) x 365.

Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu (3,7%/năm :360)x 365 = 3,7514%/năm.

Thay đổi lãi suất: Ngân hàng X được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, mức lãi suất cơ bản, lãi biên và/hoặc phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng X tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Việc giải ngân được thực hiện thông qua Khế ước nhận nợ số 0075AP.02/2018/KƯNN-CN ngày 05/06/2018.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Tài sản là nhà ở hình thành tương lai là Căn hộ số D0432, tầng 4, Tóa nhà A (tòa D), diện tích 64,21 m^2 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán (Dự án Royal Park B) tại Đường K, Phường G, Thành phố B, Tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số D0432/HĐMBCH được ký kết giữa Công ty Y và ông Nguyễn Văn P ngày 03/05/2017 và Bản Thỏa thuận ba bên về phong tỏa Tài sản thế chấp ngày 27/10/2017.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số công chứng: 5720/2017/HĐTC; Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn P vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa Ngân hàng X với ông Nguyễn Văn P.

Tổng nghĩa vụ nợ của ông Nguyễn Văn P tại Ngân hàng X phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 21/08/2023 là 1.243.634.030 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.039.914.098 đồng;

Nợ lãi: 203.719.932 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Nguyễn Văn P vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, ông Nguyễn Văn P đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín /Khế ước nhận nợ và các cam kết đã ký kết với Ngân hàng X.

Nay Ngân hàng X kính đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

Buộc ông Nguyễn Văn P trả cho Ngân hàng X tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 21/08/2023 là 1.243.634.030 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, không trăm hai mươi tám nghìn, năm trăm chín mươi đồng) trong đó: Nợ gốc là 1.039.914.098 đồng, nợ lãi là 203.719.932 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 21/08/2023 cho đến khi ông Nguyễn Văn P hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng X.

Nếu ông Nguyễn Văn P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng X được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số công chứng: 5720/2017/HĐTC; Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2017 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng X theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

Tài sản là nhà ở hình thành tương lai là Căn hộ số D0432, tầng 4, Tòa nhà A (tòa D), diện tích 64,21 m^2 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán (Dự án Royal Park Bắc Ninh) tại Đường K, Phường G, Thành phố B, Tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số D0432/HĐMBCH được ký kết giữa Công ty Y và ông Nguyễn Văn P ngày 03/05/2017 và Bản thỏa thuận ba bên về phong tỏa Tài sản thế chấp ngày 27/10/2017.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập ông Nguyễn Văn P để làm rõ việc ông P vay nợ của Ngân hàng số tiền bao nhiêu và đã trả được tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng là bao nhiêu, và quan điểm của ông P như thế nào trước yêu cầu của nguyên đơn, nhưng ông P cố tình vắng mặt.

Tại Phiên tòa ngày hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn P phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng X toàn bộ số tiền gốc đã vay còn nợ là 1.039.914.098 đồng cùng với tiền lãi trong hạn là 276.656.041 đồng và tiền lãi quá hạn là 59.528.966 đồng; Tổng cộng là 1.376.099.105 đồng (Tạm tính đến ngày 23/5/2024); ông Nguyễn Văn P vẫn phải chịu lãi suất theo thỏa thuận tính từ ngày 24/5/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Y và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty Y do ông Phạm Duy H là giám đốc đại diện theo pháp luật (tại thời điểm ký hợp đồng) có ký hợp đồng cho thuê căn hộ số: D0432/HĐCTCH ngày 01/10/2018 với ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1980; Hộ khẩu thường trú: khu R, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Theo nội dung hợp đồng ông Nguyễn Văn P cho Công ty Y thuê căn hộ D0432 thuộc Tòa D Royal Park, dự án Trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán tại đường K, phường G, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Thời hạn cho thuê là 05(năm) năm kể từ ngày 01/10/2018. Sau đó, nếu hai bên không có thông báo chấm dứt hợp đồng thì hợp đồng sẽ tiếp tục gia hạn 10 (mười) năm tiếp theo. Giá thuê: 5(năm) năm đầu tiên là 222.269.540 đồng/01 năm. Từ năm thứ 6 trở đi thì hưởng theo lợi nhuận sau thuế từ chương trình cho thuê căn hộ theo tỷ lệ ông P hưởng 80%, Công ty Y hưởng 20% (Sau khi đã khấu trừ các

khoản chi phí vận hành, chi phí quản lý và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật). Phương thức thanh toán: Thanh toán làm 02 kỳ trong 01 năm, mỗi kỳ 06 tháng bằng hình thức chuyển khoản.

Nếu ông P không đảm bảo quyền sử dụng ổn định, toàn vẹn căn hộ cho công ty thì công ty có quyền yêu cầu ông P hoàn trả lại tiền thuê đã trả và phạt 01 khoản tiền bằng giá cho thuê căn hộ nhân với số ngày quyền sử dụng căn hộ bị ảnh hưởng.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty Y đã thanh toán đến kỳ 01 của năm 2022. Sau khi công ty nhận được thông báo xử lý tài sản đảm bảo của ngân hàng. Công ty đã có thông báo về việc tạm ngừng chi trả lợi nhuận cam kết cho ông P và yêu cầu ông P làm việc với ngân hàng để Công ty được tiếp tục khai thác theo quy định tại hợp đồng thuê đã ký kết. Tuy nhiên đến nay chưa nhận được bất kỳ phản hồi nào từ ông P. Hiện tại Công ty Y vẫn đang sử dụng căn hộ của ông P đã nêu ở trên. Nay ngân hàng X khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn P yêu cầu ông P phải thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi còn nợ cho ngân hàng trong trường hợp ông P không thanh toán được toàn bộ gốc lãi thì ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là căn hộ D0432 thuộc Tòa D Royal Park, dự án Trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán tại đường K, phường G, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh, Công ty không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã triệu tập các bên đương sự để hoà giải nhưng không thành, do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án không hòa giải được. Tòa án đã tiến hành giao quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn, và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp để tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu và kết luận việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Về hướng giải quyết vụ án căn cứ các Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Áp dụng các Điều 463, 466, 468, 470, 278, 280, 282, 317, 318, 319, 351, 357 Bộ luật dân sự:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn P phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh Vượng toàn bộ số tiền gốc đã vay còn nợ 1.039.914.098 đồng cùng với tiền lãi trong hạn là 276.656.041 đồng và tiền lãi quá hạn là 59.528.966 đồng; Tổng cộng là 1.376.099.105 đồng (Tạm tính

đến ngày 23/5/2024); ông Nguyễn Văn P vẫn phải chịu lãi suất theo thỏa thuận tính từ ngày 24/5/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn P không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp là Căn hộ số D0432, tầng 4, Tòa nhà A (tòa D), diện tích 64,21 m^2 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán (Dự án Royal Park B) tại Đường K, Phường G, Thành phố B, Tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số D0432/HĐMBCH được ký kết giữa Công ty Y và ông Nguyễn Văn P ngày 03/05/2017 và Bản thỏa thuận ba bên về phong tỏa Tài sản thế chấp ngày 27/10/2017 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại P toà, trên cơ sở trình bày của các bên đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận tại P toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, Quan hệ tranh chấp và thời hiệu khởi kiện:

Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ Tranh chấp Hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 01/11/2023, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự và Điều 189, Điều 190 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn cư trú tại: Số 9, đường G, khu 4, phường R, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh..

[2] Về nội dung:

Do cần tiền để mua căn hộ Chung cư số D0432, tầng 4, Tòa nhà A (tòa D), diện tích 64,21 m^2 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán (Dự án Royal Park B) tại Đường K, Phường G, Thành phố B, Tỉnh Bắc Ninh, nên ông Nguyễn Văn P đã ký kết Hợp đồng tín dụng số

0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 với Ngân hàng X để vay vốn cụ thể như sau:

Số tiền vay: 1.415.711.885 (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm mười lăm triệu, bảy trăm mười một nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng).

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên.

Lãi suất cho vay: Cố định 12 tháng đầu tiên tính từ ngày nhận nợ đầu tiên là 8,5%/năm (trên cơ sở tính 1 năm là 360 ngày). Tương đương Lãi suất vay trên cơ sở tính 1 năm 365 ngày là 8,6181%/năm, với công thức quy đổi là (8,5%/năm :360 ngày)x 365 ngày. Từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2):

Lãi suất cơ sở (1): (bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng X công bố tại thời điểm tính lãi :360) x 365.

Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu (3,7%/năm :360)x 365 = 3,7514%/năm.

Thay đổi lãi suất: Ngân hàng X được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, mức lãi suất cơ bản, lãi biên và/hoặc phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Việc giải ngân được thực hiện thông qua Khế ước nhận nợ số 0075AP.01/2017/KƯNN-CN ngày 16/11/2017 và khế ước nhận nợ số 0075AP.02/2018/KƯNN-CN ngày 05/06/2018.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Văn P đã thế chấp tài sản là nhà ở hình thành tương lai là Căn hộ số D0432, tầng 4, Tóa nhà A (tòa D), diện tích 64,21 m^2 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán (Dự án Royal Park B) tại Đường K, Phường G, Thành phố B, Tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số D0432/HĐMBCH được ký kết giữa Công ty Y và ông Nguyễn Văn P ngày 03/05/2017 và Bản Thỏa thuận ba bên về phong tỏa Tài sản thế chấp ngày 27/10/2017.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số công chứng: 5720/2017/HĐTC; Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn P vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa Ngân hàng X với ông Nguyễn Văn P.

Tổng nghĩa vụ nợ của ông Nguyễn Văn P tại Ngân hàng X phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 23/05/2024 là 1.376.099.105 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.039.914.098 đồng;

Nợ lãi trong hạn là 276.656.041 đồng;

Nợ lãi quá hạn là 59.528.966 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Nguyễn Văn P vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Do vậy Ngân hàng X khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn P phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc đã vay còn nợ Ngân hàng X đối với Hợp đồng tín dụng số 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 23/5/2024, trong đó nợ gốc là 1.039.914.098 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu chín trăm mười bốn nghìn, không trăm chín mươi tám đồng), nợ lãi trong hạn là 276.656.041 đồng và tiền lãi quá hạn là 59.528.966; Tổng cộng cả gốc và lãi là 1.376.099.105 đồng; Ông P phải chịu lãi phát sinh kể từ ngày 24/5/2024 cho đến khi ông P hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế, kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số công chứng: 5720/2017/HĐTC; Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2017 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng X theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng tín dụng số 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa Ngân hàng X với ông Nguyễn Văn P là hợp pháp, vì khi ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Các thỏa thuận trong hợp đồng về thời hạn vay, lãi suất, phương thức thanh toán là tự nguyện và tuân thủ đúng quy định của Ngân hàng Nhà nước, nội dung và hình thức của hợp đồng đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Xét thấy đây là hợp đồng vay tài sản có thời hạn, có lãi; có tài sản đảm bảo. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông P đã trả cho Ngân hàng X số tiền 822.600.272 đồng, bao gồm: 274.675.510 đồng nợ gốc; 547.043.899 đồng nợ lãi trong hạn và 880.863 đồng lãi quá hạn; ông Nguyễn Văn P vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 25/4/2022 là vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà hai bên đã giao kết trong hợp đồng.

Xét yêu cầu của Ngân hàng X đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn P phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc đã vay còn nợ là 1.039.914.098 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu chín trăm mười bốn nghìn, không trăm chín mươi

tám đồng) cùng với tiền lãi trong hạn là 276.656.041 đồng và tiền lãi quá hạn là 59.528.966 đồng; Tổng cộng là 1.376.099.105 đồng (Tạm tính đến ngày 23/5/2024); ông Nguyễn Văn P vẫn phải chịu lãi suất theo thỏa thuận tính 24/5/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn P không trả được cho Ngân hàng toàn bộ số tiền đã vay còn nợ, thì phía Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan pháp luật phát mại tài sản thế chấp là Tài sản là nhà ở hình thành tương lai là Căn hộ số D0432, tầng 4, Tóa nhà A (tòa D), diện tích 64,21 m^2 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán (Dự án Royal Park B) tại Đường K, Phường G, Thành phố B, Tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số D0432/HĐMBCH được ký kết giữa Công ty Y và ông Nguyễn Văn P ngày 03/05/2017 và Bản Thỏa thuận ba bên về phong tỏa Tài sản thế chấp ngày 27/10/2017 (Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số công chứng: 5720/2017/HĐTC; Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật) để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này của phía Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay, phù hợp với những thỏa thuận của các bên trong các điều khoản của hợp đồng tín dụng đã ký kết, nên cần được chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập ông Nguyễn Văn P để làm rõ việc ông P vay nợ của Ngân hàng số tiền bao nhiêu và đã trả được tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng là bao nhiêu, và quan điểm của ông P như thế nào trước yêu cầu của nguyên đơn, nhưng ông P cố tình vắng mặt; Việc ông P cố tình vắng mặt là tự từ bỏ quyền tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu cụ thể như sau: Theo nội dung đơn khởi kiện và bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn P phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 21/08/2023; Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông P phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ tiền gốc và lãi đã vay còn nợ tính đến ngày 23/5/2024 như đã nêu trên; Ông P còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 24/5/2024 cho đến khi thanh toán xong; Việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu nêu trên là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 70; 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Liên quan trong vụ án Công ty Y với ông Nguyễn Văn P có ký hợp đồng cho thuê căn hộ số: D0432/HĐCTCH ngày 01/10/2018. Hội đồng xét xử xét thấy đây là

mối quan hệ pháp luật khác, nếu sau này giữa Công ty Y với ông Nguyễn Văn P có tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê căn hộ nêu trên mà có đơn yêu cầu thì Tòa án sẽ xem xét giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng X đã tạm ứng để chi phí, nên ông P phải trả cho Ngân hàng tòn bộ sos tiền này.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X được chấp nhận toàn bộ, do vậy ông Nguyễn Văn P phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Hoàn trả Ngân hàng X tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 147, 227, 228, 239, 243, 254, 260, 261, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự**.**

Căn cứ các Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Áp dụng các Điều 463, 466, 468, 470, 278, 280, 282, 317, 318, 319, 351, 357 Bộ luật dân sự.

1. Chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X.

2. Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả cho Ngân hàng X toàn bộ số tiền gốc đã vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 0075AP/2017/HĐTD-CN ngày 27/10/2017 là 1.039.914.098 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu chín trăm mười bốn nghìn, không trăm chín mươi tám đồng) cùng với tiền lãi trong hạn là 276.656.041 đồng (Hai trăm bẩy mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn không trăm bốn mươi mốt đồng) và tiền lãi quá hạn là 59.528.966đồng (Năm mươi chín triệu năm trăm hai mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng); Tổng cộng là 1.376.099.105 đồng (Một tỷ ba trăm bẩy mươi sáu triệu không trăm chín mươi chín nghìn một trăm linh năm đồng) tạm tính đến ngày 23/5/2024; ông Nguyễn Văn P vẫn phải chịu lãi suất theo thỏa thuận tính 24/5/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn P không trả được cho Ngân hàng toàn bộ số tiền đã vay còn nợ, thì phía Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan pháp luật phát mại tài sản thế chấp là Tài sản là nhà ở hình thành tương lai là Căn hộ số D0432, tầng 4, Tóa nhà A (tòa D), diện tích 64,21 m^2 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán (Dự án Royal Park B) tại Đường K, Phường G, Thành phố B, Tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số D0432/HĐMBCH được ký kết giữa Công ty Y và ông Nguyễn Văn P ngày 03/05/2017 và Bản Thỏa thuận ba bên về phong tỏa Tài

sản thế chấp ngày 27/10/2017 (Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số công chứng: 5720/2017/HĐTC; Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật) để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

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 thoả 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 án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn P phải trả cho Ngân hàng X số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn P phải chịu 53.289.973 đồng án phí DSST.

Hoàn trả Ngân hàng X 24.655.000đ (Hai mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000466 ngày 14/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bắc Ninh;*
- *VKSND tỉnh Bắc Ninh;*
- *VKSND TP Bắc Ninh;*
- *THADS TP Bắc Ninh;*
- *Các đương sự.*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Vũ Văn Hoan