TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 391/2024/DS-ST
Ngày: 21/6/2024
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 TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bành Kim Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đoàn Thị Ngọc Tuyền

2. Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quế Chi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 267/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 343/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần T2**; Địa chỉ trụ sở: đường L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1988; Địa chỉ: đường P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 245/2023/GUQ-TPB.DR ngày 04/5/2023) *(Có mặt)*.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Ngô Việt D**, sinh năm 1972;

2.2. Bà **Nguyễn Thị Hiền G**, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: đường V, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Khắc D1, sinh năm 1995; Địa chỉ: đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000250, quyển số 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 25/01/2024 tại Văn phòng công chứng C) *(Có đơn xin vắng mặt)*.

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

3.1. Ông **Trần Hoàng Anh T1**, sinh năm 1981;

3.2. Bà **Trần Thị Bích P**, sinh năm 1993;

3.3. Bà **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Căn hộ K Tòa nhà L, đường P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng Anh T1, bà Trần Thị Bích P, bà Nguyễn Ngọc H*:* Ông Dương Phú Q, sinh năm 1996; Địa chỉ: đường C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo các Giấy ủy quyền số công chứng 002289, 002290, 002291 quyển số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 18/10/2023 tại Văn phòng công chứng C1) *(Có mặt)*.

3.4. **Công ty Cổ phần V**; Địa chỉ trụ sở: Số D phố M, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần V: Bà Nguyễn Thục H1, sinh năm 1995; Địa chỉ: đường N, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 0181/2023/GUQ-TGĐ-VHM ngày 01/8/2023) *(Có yêu cầu vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 - ông Nguyễn Thành T trình bày:

Bị đơn ông Ngô Việt D và bà Nguyễn Thị Hiền G có vay Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 (dưới đây gọi là Ngân hàng) theo các hợp đồng, chi tiết như sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần số 1251/2021/HDTD/TTB MN4/01 ngày 22/12/2021. Số tiền vay: 10.350.000.000 đồng *(Mười tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng);* mục đích vay: Vay mua Căn hộ số L6.29.OT07 tại tầng 29 thuộc Căn hộ K Tòa nhà L, đường P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu phức hợp Tân Cảng S; Thời hạn vay: 300 tháng.

- Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 6488/2021/HDTCTD/TTBMN4/01 ngày 10/12/2021. Số tiền vay: 2.200.000.000 đồng *(Hai tỷ hai trăm triệu đồng);* mục đích vay: Vay mua xe ô tô; Thời hạn vay: 48 tháng.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay gồm:

- Quyền sở hữu hợp pháp đối với Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VCP/HĐMBCH ký ngày 07/7/2018 giữa Công ty CP V và ông Nguyễn Đình Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở Thương mại số công chứng 004925 ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hiền G; tài sản mua bán là Căn hộ L6-29.OT07 tại Tầng B thuộc Tòa nhà L, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu phức hợp Tân Cảng S (Vinhomes C).

- Xe ô tô nhãn hiệu: MERCEDES-BENZ E300 AMG FL, số máy: 26492030419362, số khung: RLMZF8DX1MV006198, số chỗ ngồi: 05 chỗ, màu sơn: đen, biển số đăng ký: 51K-060.86 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số:

50078395 do Công an Thành phố H cấp ngày 08/12/2021 cho bà Nguyễn Thị Hiền G.

Trong quá trình vay vốn bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận dù Ngân hàng đã làm việc, nhắc nhở, tạo điều kiện nhiều lần. Do đó để bảo vệ quyền lợi Ngân hàng tiến hành khởi kiện đối với bị đơn, yêu cầu tòa án buộc bị đơn trả ngay một lần cho Ngân hàng số nợ tạm tính đến ngày 11/12/2023 là: 13.515.789.399 đồng (Mười ba tỷ, năm trăm mười lăm triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi chín đồng) (Trong đó: nợ gốc: 11.872.395.838 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.449.705.820 đồng, nợ lãi chậm trả: 193.687.741 đồng) theo các hợp đồng vay nêu trên.

Bị đơn tiếp tục trả phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt theo thỏa thuận từ ngày 12/12/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay nói trên để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán số tiền gốc nợ vay, tiền lãi phát sinh theo hợp đồng thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 26/6/2023 và quá trình làm việc tại Toà, bị đơn – bà Nguyễn Thị Hiền G trình bày:

Bà xác nhận có ký hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 theo Hợp đồng cho vay từng lần số 1251/2021/HDTD/TTB MN4/01 ngày 22/12/2021 và Đơn đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 6488/2021/HDTCTD/TTBMN4/01 ngày 10/12/2021 nhưng do kế hoạch tài chính gặp trục trặc nên bà và ông Ngô Việt D chưa thu xếp được để trả cho Ngân hàng theo dự kiến. Bà thống nhất số dư nợ Ngân hàng đưa ra tạm tính đến ngày 03/8/2023 là 12.859.487.864 đồng bao gồm nợ gốc là 11.872.395.838, nợ lãi 987.092.026 đồng. Bà đang thương lượng bán tài sản thế chấp trả nợ và thống nhất với ngân hàng sau. Trong trường hợp không thanh toán được, bà thống nhất xử lý tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 13/3/2024, bị đơn ông Ngô Việt D do ông Võ Khắc D1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Ngô Việt D đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị Hiền G.

Tại các bản tự khai ngày 30/10/2023, ngày 11/12/2023 và quá trình làm việc tại Toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích P, bà Nguyễn Ngọc H, ông Trần Hoàng Anh T1 do ông Dương Phú Q đại diện trình bày:

Ngày 28/4/2023, bà Trần Thị Bích P đã ký với ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G hợp đồng đặt cọc để mua bán căn hộ L6-29.OT07 tại Tòa nhà L, đường P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà G và ông D đã ủy quyền cho bà P được toàn quyền đối với căn hộ trên theo Hợp đồng ủy quyền số 000919 ngày 28/4/2023 tại Phòng C3. Hiện bà P là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn hộ trên. Bà P, ông T1, bà H yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt

cọc, trường hợp không thực hiện thì phải hoàn trả tiền và bồi thường theo thoả thuận. Bà P đề nghị bà G và ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền đã ký bà P sẽ thay mặt bà G và ông D trả khoản dư nợ hiện tại với của bà G và ông D tại Ngân hàng. Phía bà P không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Văn bản đề ngày 02/8/2023 vv "Phúc đáp công văn 267/2023/TB-TLVA của TAND quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh"– bà Nguyễn Thục H1 đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần V trình bày:

Về tình hình thực hiện hợp đồng mua bán đối với căn hộ L6-29.07: Ngày 05/01/2022, bà Nguyễn Thị Hiền G có nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VHCP/HĐMBCH (Mã căn mới L6-29.07) và bao gồm các văn bản sửa đổi bổ sung. Đến thời điểm hiện tại, bà G đã thanh toán 100% giá trị căn hộ theo hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Công ty đã gửi thông báo mời nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ này nhưng đến nay căn hộ L6-29.07 chưa nộp hồ sơ.

Công ty được biết T3 đã khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu ông Ngô Việt D và Bà Nguyễn Thị Hiền G thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng tín dụng có liên quan đến căn hộ L6-29.07. Công ty nhận thấy quan hệ vay và trả nợ là quan hệ riêng giữa ông Ngô Việt D và bà Nguyễn Thị Hiền G và T3. Do đó, Công ty không đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng - ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông D và bà G trả số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 21/6/2024 là: 14.287.269.237 đồng (Mười bốn tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc: 11.872.395.838 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.096.809.967 đồng, nợ lãi chậm trả: 160.151.172 đồng, phạt trên quá hạn gốc: 157.912.260 đồng.

Trả trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 21/6/2024.

Tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 22/6/2024 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp, ông D và bà G không trả hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Hiện Ngân hàng giữ bản chính giấy tờ liên quan tài sản thế chấp là: Hợp đồng Mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VCP/HĐMBCH ký ngày 07/7/2018 giữa Công ty CP V và ông Nguyễn Đình Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở Thương mại số công chứng 004925 ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hiền G; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/7/2018; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 50078395 do Công an Thành phố H cấp ngày 08/12/2021 cho bà Nguyễn Thị Hiền G. Sau khi bị đơn trả hết nợ thì Ngân hàng trả cho người thế chấp bản chính các giấy tờ nêu trên.

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp sau khi phát mãi không đủ để thu hồi nợ thì yêu cầu bị đơn có trách nhiệm tiếp tục trả nợ còn lại.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Ngân hàng đã tạm ứng nộp, nay yêu cầu bị đơn trả lại cho Ngân hàng.

Ông Võ Khắc D1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến sau:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T2: Đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, vợ chồng ông D, bà G xác nhận có nợ gốc và lãi từ 02 hợp đồng vay theo yêu cầu khởi kiện Ngân hàng.

Nay ông D bà G không có khả năng thanh toán nên đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đúng với quy định pháp luật.

2. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hoàng Anh T1 và bà Trần Thị Bích P: Ông T1, bà P đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận đối với vợ chồng ông D, bà G. Do đó, ông T1 và bà P không có bất cứ quyền gì không vụ án này.

- Trong vụ án này, Bị đơn không đồng ý với ý kiến của ông T1 bà P liên quan đến hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền.
- Trong trường hợp tài sản thế chấp bị phát mãi theo quy định của pháp luật đề nghị ông Trần Hoàng Anh T1 và bà Trần Thị Bích P bàn giao lại căn hộ S.OT07 tại tầng 29 thuộc Tòa nhà L, đường P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng Anh T1, bà Trần Thị Bích P, bà Nguyễn Ngọc H do ông Dương Phú Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà P, ông T1, bà H giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án; yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ thế chấp, trường hợp không thực hiện thì phải trả lại tiền và bồi thường theo thoả thuận. Do bà G có dấu hiệu lừa đảo, nhận cọc của nhiều người nên đề nghị tòa xem xét chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra. Đề nghị Ngân hàng khi phát mãi tài sản xong thì chia lại tiền cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do người liên quan đang ở và quản lý đối với căn hộ.

Ông Q xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà P, ông T1, bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về nội dung vụ án, xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng

Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 và ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G có ký kết hợp đồng vay tiền; ông D, bà G vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản; ông D, bà G có địa chỉ tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng quy định Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các ông bà Trần Hoàng Anh T1, Trần Thị Bích P, Nguyễn Ngọc H đang thực tế cư trú tại Căn hộ L.OT07 Tòa nhà L, do đó Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ngân hàng yêu cầu ông Ngô Việt D và bà Nguyễn Thị Hiền G trả Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 21/6/2024 là 14.287.269.237 đồng (Mười bốn tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc: 11.872.395.838 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.096.809.967 đồng, nợ lãi chậm trả: 160.151.172 đồng, phạt trên quá hạn gốc: 157.912.260 đồng.

Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số 1251/2021/HDTD/TTB MN4/01 ngày 22/12/2021, Khế ước giải ngân và nhận nợ ngày 23/12/2021 và Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 6488/2021/HDTCTD/TTBMN4/01 ngày 10/12/2021 ký kết giữa Ngân hàng và bị đơn; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G có vay tổng số tiền 12.550.000.000 đồng. Phía bị đơn thừa nhận có vay và còn nợ số tiền gốc lãi như Ngân hàng khởi kiện.

Xét hợp đồng tín dụng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, việc thỏa thuận lãi vay, lãi trong hạn, quá hạn giữa các bên là phù hợp pháp luật theo quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 7, 8 ,12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất. Căn cứ bảng tính nợ gốc, lãi của Ngân hàng và lời trình bày, sự thừa nhận, thống nhất của Ngân hàng và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, xác định số tiền bị đơn còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 21/6/2024 là 14.287.269.237 đồng (Mười bốn tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc: 11.872.395.838 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.096.809.967 đồng, nợ lãi chậm trả: 160.151.172 đồng, phạt trên quá hạn gốc: 157.912.260 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền trên cho Ngân hàng.

[2.2] Tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 22/6/2024 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng vay nêu trên cho đến khi bị đơn trả hết nợ.

[2.3] Thời hạn trả: Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 21/6/2024, xét thấy bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu thời hạn trên là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Hợp đồng thế chấp số 1251/2021/HDBD/TTB MN4/01 ngày 14/01/2022 số công chứng 1294 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 ký kết giữa Ngân hàng và ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G; được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/01/2022 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hà Nội; Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 6488/2021/HDTCTD/TTBMN4/01 ngày 10/12/2021 ký kết giữa Ngân hàng và ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G; được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/12/2021 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hà Nội. Xét hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện và thực hiện theo đúng quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Căn cứ Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 và sự thoả thuận của các bên về xử lý tài sản đảm bảo, trong trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ, cụ thể là:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VCP/HĐMBCH ký ngày 07/7/2018 giữa Công ty CP V và ông Nguyễn Đình Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở Thương mại số công chứng 004925 ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hiền G; tài sản mua bán là Căn hộ L6-29.OT07 tại CăTòa nhà L, đường P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu phức hợp Tân Cảng S (Vinhomes C).

- Xe ô tô nhãn hiệu: MERCEDES-BENZ E300 AMG FL, số máy: 26492030419362, số khung: RLMZF8DX1MV006198, số chỗ ngồi: 05 chỗ, màu sơn: đen, biển số đăng ký: 51K-060.86 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 50078395 do Công an Thành phố H cấp ngày 08/12/2021 cho bà Nguyễn Thị Hiền G.

[2.5] Căn cứ Điều 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ngay khi bị đơn trả hết nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng có nghĩa vụ thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bên thế chấp bản chính:

- Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 50078395 do Công an Thành phố H cấp ngày 08/12/2021 cho bà Nguyễn Thị Hiền G đối với ô tô, nhãn hiệu: MERCEDES-BENZ E 300 AMG FL, số máy: 26492030419362, số khung: RLMZF8DX1MV006198, số chỗ ngồi: 05 chỗ, màu sơn: đen, biển số đăng ký: 51K-060.86.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VCP/HĐMBCH ký ngày 07/7/2018 giữa Công ty CP V và ông Nguyễn Đình Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở Thương mại số công chứng 004925 ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hiền G; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/7/2018.

[2.6] Quá trình phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định mà không đủ trả nợ ngân hàng thì ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Trường hợp sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định mà số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì được trả lại cho ông Ngô Việt D và bà Nguyễn Thị Hiền G.

[2.7] Trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1251/2021/HDBD/TTB MN4/01 ngày 14/01/2022 là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VCP/HĐMBCH ký ngày 07/7/2018 giữa Công ty CP V và ông Nguyễn Đình Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở Thương mại số công chứng 004925 ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hiền G; tài sản mua bán là Căn hộ L6-29.OT07 tại Tòa nhà L, đường P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu phức hợp Tân Cảng S (Vinhomes C) để thu hồi nợ; những người đang cư trú trong căn hộ gồm ông T1, bà P, bà H và những người ở trong căn hộ tại thời điểm phát mãi có nghiã vụ di dời tài sản của mình đồng thời thực hiện bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền.

[3] Về ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà P, ông T1, bà H về việc yêu cầu bà G và ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền, trường hợp không thực hiện thì trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại; xét thấy quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Q là đại diện của bà P, ông T1, bà H xác định bà P, ông T1, bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án này; do đó Toà án không xem xét giải quyết.

Đối với ý kiến về việc chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra do bà G có dấu hiệu lừa đảo nhận tiền cọc nhiều người, Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết bà P không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch đặt cọc giữa bà P và bà G, do đó Tòa án không có căn cứ để xem xét yêu cầu này.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, xét đề nghị này có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng do Ngân hàng đã tạm nộp, Ngân hàng yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền này trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 21/6/2024; Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí : Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Ngân hàng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 122.287.269 đồng *(Một trăm hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi chín đồng)*.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273, Điều 278; khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các điều 299, 317, 319, 320, 322, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2:

1.1 Ông Ngô Việt D và bà Nguyễn Thị Hiền G có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 số tiền 14.287.269.237 đồng (*Mười bốn tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng*), là số nợ tính đến ngày 21/6/2024 phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần số 1251/2021/HDTD/TTB MN4/01 ngày 22/12/2021 và Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 6488/2021/HDTCTD/TTBMN4/01 ngày 10/12/2021 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 và ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G.

Thời hạn thi hành: Trả trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 21/6/2024.

Tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 22/6/2024 cho đến khi ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận.

1.2 Ngay khi ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G trả hết nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 có nghĩa vụ thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bên thế chấp bản chính:

- Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 50078395 do Công an Thành phố H cấp ngày 08/12/2021 cho bà Nguyễn Thị Hiền G đối với ô tô, nhãn hiệu: MERCEDES-BENZ E 300 AMG FL, số máy: 26492030419362, số khung: RLMZF8DX1MV006198, số chỗ ngồi: 05 chỗ, màu sơn: đen, biển số đăng ký: 51K-060.86.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VCP/HĐMBCH ký ngày 07/7/2018 giữa Công ty CP V và ông Nguyễn Đình Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở Thương mại số công chứng 004925 ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hiền G; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 26/7/2018.

1.3 Trường hợp ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1251/2021/HDBD/TTB MN4/01 ngày 14/01/2022 số công chứng 1294 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4; Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 6488/2021/HDTCTD/TTBMN4/01 ngày 10/12/2021 ký kết giữa Ngân hàng và ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G để thu hồi nợ, cụ thể là:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VCP/HĐMBCH ký ngày 07/7/2018 giữa Công ty CP V và ông Nguyễn Đình Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở Thương mại số công

chứng 004925 ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hiền G; tài sản mua bán là Căn hộ L6-29.OT07 tại Tầng B thuộc Tòa nhà L địa chỉ số G Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu phức hợp Tân Cảng S (Vinhomes C).

- Xe ô tô nhãn hiệu: MERCEDES-BENZ E300 AMG FL, số máy: 26492030419362, số khung: RLMZF8DX1MV006198, số chỗ ngồi: 05 chỗ, màu sơn: đen, biển số đăng ký: 51K-060.86 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 50078395 do Công an Thành phố H cấp ngày 08/12/2021 cho bà Nguyễn Thị Hiền G.

1.4 Quá trình phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định mà không đủ trả nợ ngân hàng thì ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Trường hợp sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định mà số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì được trả lại cho ông Ngô Việt D và bà Nguyễn Thị Hiền G.

1.5 Trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1251/2021/HDBD/TTB MN4/01 ngày 14/01/2022 là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số L6-29.OT07/VCP/HĐMBCH ký ngày 07/7/2018 giữa Công ty CP V và ông Nguyễn Đình Đ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở Thương mại số công chứng 004925 ngày 21/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hiền G; tài sản mua bán là Căn hộ L6-29.OT07 tại Tầng B thuộc Tòa nhà L địa chỉ số G Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Dự án Khu phức hợp Tân Cảng S (Vinhomes C) để thu hồi nợ; những người đang cư trú trong căn hộ gồm ông T1, bà P, bà H và những người ở trong căn hộ tại thời điểm phát mại tài sản thế chấp có trách nhiệm di dời tài sản của mình đồng thời thực hiện bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Việt D, bà Nguyễn Thị Hiền G phải nộp án phí là 122.287.269 đồng *(Một trăm hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi chín đồng)*.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 số tiền 60.204.391 đồng *(Sáu mươi triệu hai trăm lẻ bốn nghìn ba trăm chín mươi mốt đồng)* đã nộp theo biên lai thu số 0023153 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng: ông Ngô Việt D và bà Nguyễn Thị Hiền G phải trả lại 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 21/6/2024.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4/ Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

Bành Kim Phượng