TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 278/2024/DS-ST
Ngày: 31-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Tố Nhân

Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Huỳnh Nguyệt Ánh

2/ Bà Phạm Thị Mỹ Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Lương Vũ Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Gấm- Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 226/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 185/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q1 (N); Địa chỉ: Số B đường L, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1995 (có yêu cầu xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Số A đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1987 (vắng mặt)

2/ Ông Lương Trung Q, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B tháp M, đường N, KDC phía Bắc Rạch B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nội dung vụ án thể hiện như sau:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với bà Nguyễn Thị Mai T và ông Lương Trung Q (gọi tắt là bà T, ông Q) có ký các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay số: 300/21/HĐCV-9314 ngày 27/5/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 001/KUNN/300/21/HĐCV-9314 ngày 28/5/2021 thì bà T, ông Q vay số tiền 1.250.000.000 đồng; Thời hạn vay 12 tháng; Mục đích vay thanh toán tiền mua hàng; Lãi suất vay: lãi suất kỳ đầu tiên kể từ ngày giải ngân lần đầu cho

đến ngày 28/8/2021 là 12%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3.5%/năm.

+ Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Kỳ hạn trả lãi vay: 01 tháng tính từ ngay trả lãi vay đầu tiên là 25/6/2021, các ngày trả lãi tiếp theo vào ngày 25 hàng tháng, trả hết nợ gốc vào ngày 28/5/2022.

- Hợp đồng cho vay số: 342/21/HĐCV-9314 ngày 11/6/2021 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 001/KUNN/342/21/HĐCV-9314 ngày 14/6/2021 thì bà T, ông Q vay số tiền 100.000.000 đồng; Thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay thanh toán tiền mua hàng; Lãi suất vay: kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 14/9/2021 là 13%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở + biên độ 4.60%/năm.

+ Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Kỳ hạn trả lãi vay: 01 tháng tính từ ngay trả lãi vay đầu tiên là 25/7/2021, các ngày trả lãi tiếp theo ngày 25 hàng tháng, trả hết nợ gốc vào ngày 20/7/2022.

- Để đảm bảo cho các khoản vay, bà T, ông Q đã ký Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư, số 306/21/HĐTC-9314 ngày 27/05/2021, để thế chấp căn hộ chung cư số 24.19, tháp M1, diện tích sàn: 53,7m^2 tại Khu phức hợp thương mại dịch vụ - Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư phía Bắc rạch B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thửa đất số: 450, 452, tờ bản đồ số 11,12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 028314, số vào sổ cấp GCN: CS 57210/DA do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/01/2021 cho bà T, ông Q.

- Quá trình thực hiện hợp đồng bà T, ông Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 28/3/2024 bà T, ông Q chỉ thanh toán cho Ngân hàng được số tiền 107.711.055 đồng, gồm tiền gốc là 10.598.000 đồng, tiền lãi là 97.113.055 đồng, nên khoản vay đã bị quá hạn. Tạm tính đến ngày 05/11/2023 bà T, ông Q còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng cho vay số: 300/21/HĐCV-9314 ngày 27/5/2021 là 1.662.868.198 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.249.362.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 65.887.406 đồng, nợ lãi quá hạn là 337.014.608 đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 10.604.184 đồng.

- Đối với Hợp đồng cho vay số: 342/21/HĐCV-9314 ngày 11/6/2021 là 118.683.189 đồng, trong đó: nợ gốc là 90.040.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 19.692.766 đồng, nợ lãi quá hạn là 7.110.029 đồng, nợ lãi chậm trả là 1.840.394 đồng.

Tổng số nợ của hai hợp đồng là 1.781.551.387 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.339.402.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 85.580.172 đồng, nợ lãi quá hạn là 344.124.637 đồng, nợ lãi chậm trả là 12.444.578 đồng.

- Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà T, ông Q phải trả cho Ngân hàng tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 05/11/2023 là: 1.781.551.387 đồng. Và phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 06/11/2023 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hai Hợp đồng đã ký.

- Trường hợp bà T, ông Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ chung cư C, Tháp M, diện tích sàn: 53,7m^2 tại Khu phức hợp thương mại dịch vụ - Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư phía Bắc rạch B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thửa đất số: 450, 452, tờ bản đồ số: 11,12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 028314, số vào sổ cấp GCN: CS 57210/DA do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/01/2021 cho bà bà T, ông Q; Theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số: 306/21/HĐTC-9314, số công chứng 006585, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2021 tại Văn phòng C.

Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng thì bà T, ông Q phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng.

Yêu cầu bà T, ông Q phải chịu mọi chi phí tố tụng phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tạm tính đến ngày 29/5/2024 số nợ của hai hợp đồng là 1.926.951.376 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.339.402.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 89.293.961 đồng, nợ lãi quá hạn là 481.021.918 đồng, nợ lãi chậm trả là 17.223.498 đồng.

Và yêu cầu bà T, ông Q phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/5/2024 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hai Hợp đồng nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 31/7/2024 đại diện nguyên đơn trình bày giữ nguyên cầu khởi kiện, yêu cầu bà T, ông Q phải trả cho Ngân hàng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/7/2024 là 1.970.976.294 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.339.402.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 90.216.337 đồng, nợ lãi quá hạn là 523.125.309 đồng, nợ lãi chậm trả là 18.232.649 đồng. Cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng cho vay số 300/21/HĐCV-9314 ngày 27/5/2021: Nợ gốc là 1.249.362.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 65.887.406 đồng, nợ lãi quá hạn là 509.015.814 đồng, nợ lãi chậm trả là 14.172.091 đồng, tổng cộng: 1.838.437.311 đồng.

- Đối với Hợp đồng cho vay số 342/21/HĐCV-9314 ngày 11/6/2021: Nợ gốc là 90.040.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 24.328.931 đồng, nợ lãi quá hạn là 14.109.495 đồng, nợ lãi chậm trả là 3.469.682 đồng, tổng cộng: 131.948.108 đồng.

Và yêu cầu bà T, ông Q phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01/8/2024 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hai Hợp đồng nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý được quy định tại các điều từ Điều 26 đến Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác định tư

cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho các đương sự đúng quy định tại Điều 195, Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tụ bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vì vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ.

4. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[A] Về tố tụng:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Mai T, ông Lương Trung Q trả số tiền vay còn nợ, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn bà Nguyễn Thị Mai T, ông Lương Trung Q cư trú tại Quận G nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét xử vắng mặt các đương sự:

- Đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị U có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, theo kết quả xác minh ngày 25/4/2024 của Công an phường P, Quận G thì: tại địa chỉ căn hộ S tháp M, đường N, KDC phía Bắc Rạch B, phường P, Quận G hiện có một nhân khẩu là Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1987 đang thực tế cư trú, 01 nhân khẩu là Lương Trung Q, sinh năm 1987 đăng ký thường trú nhưng không thực tế cư trú, bỏ địa phương từ tháng 8/2023. Tòa án đã niêm yết, tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn bà T, ông Q vẫn vắng mặt. Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và theo hướng dẫn tại Điều 5 và 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì, "…*trường hợp người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện nhưng họ không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nơi cư trú làm cho người khởi kiện không biết nhằm mục đích*

che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ với người khởi kiện…. thì Tòa án giải quyết theo thủ tục chung", nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà T, ông Q.

[B] Về nội dung vụ án:

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

[1.1] Căn cứ Hợp đồng cho vay số 300/21/HĐCV-9314 ngày 27/05/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/300/21/HĐCV-9314 ngày 28/5/2021 và Hợp đồng cho vay số 342/21/HĐCV-9314 ngày 11/6/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/342/21/HĐCV-9314 ngày 14/6/2021 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn vay của nguyên đơn tổng số tiền là 1.350.000.000 đồng, có cơ sở xác định bị đơn bà T, ông Q có vay tiền của nguyên đơn Ngân hàng, do đó Hội đồng xét xử xác định việc giao dịch dân sự giữa bà T, ông Q và Ngân hàng là giao dịch dân sự về vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 001/KUNN/300/21/HĐCV-9314 ngày 28/5/2021 thì bà T, ông Q đã nhận số tiền 1.250.000.000 đồng, lãi suất kỳ đầu tiên kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 28/8/2021 là 12%/năm.

Theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/342/21/HĐCV-9314 ngày 14/6/2021 thì bà T, ông Q đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất kỳ đầu tiên kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 14/9/2021 là 13%/năm .

Do bà bà T, ông Q vi phạm thời hạn trả nợ, nên ngày 19/9/2022 Ngân hàng ra Thông báo thu hồi nợ quá hạn gửi cho bà T, ông Q là phù hợp với quy định tại Điều 94, và 95 Luật các Tổ chức Tín dụng. Theo đó tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi khách hàng vi phạm quy định trong hợp đồng cấp tín dụng.

Quá trình vay bà T, ông Q trả được cho Ngân hàng số tiền 107.711.055 đồng, gồm tiền gốc là 10.598.000 đồng, tiền lãi là 97.113.055 đồng, nên khoản vay đã bị quá hạn.

Tính đến thời điểm khởi kiện bà T, ông Q còn nợ Ngân hàng số tiền của 02 hợp đồng là 1.781.551.387 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.339.402.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 85.580.172 đồng, nợ lãi quá hạn là 344.124.637 đồng, nợ lãi chậm trả là 12.444.578 đồng.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 31/7/2024 bà T, ông Q còn nợ Ngân hàng số tiền của 02 hợp đồng là: 1.970.976.294 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.339.402.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 90.216.337 đồng, nợ lãi quá hạn là 523.125.309 đồng, nợ lãi chậm trả là 18.232.649 đồng, cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng cho vay số 300/21/HĐCV-9314 ngày 27/5/2021: Nợ gốc là 1.249.362.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 65.887.406 đồng, nợ lãi quá hạn là 509.015.814 đồng, nợ lãi chậm trả là 14.172.091 đồng, tổng cộng: 1.838.437.311 đồng.

- Đối với Hợp đồng cho vay số 342/21/HĐCV-9314 ngày 11/6/2021: Nợ gốc là 90.040.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 24.328.931 đồng, nợ lãi quá hạn là 14.109.495 đồng, nợ lãi chậm trả là 3.469.682 đồng, tổng cộng: 131.948.108 đồng.

Theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì "*bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*", do bị đơn vi

phạm thời hạn trả nợ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số tiền còn nợ là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Đối với tài sản thế chấp mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn:

Theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số: 306/21/HĐTC-9314, số công chứng 006585, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2021 tại Văn phòng C thì bị đơn bà T, ông Q thế chấp cho Ngân hàng tài sản là căn hộ chung cư S, Tháp M, diện tích sàn: 53,7m^2 tại Khu phức hợp thương mại dịch vụ - Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư phía Bắc rạch B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thửa đất số: 450, 452, tờ bản đồ số: 11,12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 028314, số vào sổ cấp GCN: CS 57210/DA do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/01/2021 cho bà T, ông Q.

Xét, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 028314, số vào sổ cấp GCN: CS 57210/DA do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/01/2021 cho bà bà T, ông Q, có cơ sở xác định căn hộ chung cư nêu trên là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà T, ông Q. Tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp là căn hộ chung cư, có diện sàn là 53,7m². Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 thì tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ không thay đổi hiện trạng so với tài sản tại thời điểm thế chấp.

Theo quy định tại Điều 106 Bộ luật dân sự năm 2015, tài sản là bất động sản thì phải đăng ký. Khi vay bị đơn làm thủ tục thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho nguyên đơn và nguyên đơn thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ là phù hợp quy định tại Điều 292, khoản 4 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hiệu lực của hợp đồng thế chấp phát sinh từ thời điểm giao kết. Nên hợp đồng thế chấp tài sản là căn hộ nói trên giữa bị đơn và nguyên đơn đã phát sinh hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết.

Ngày 19/9/2022 Ngân hàng ra Thông báo thu hồi nợ quá hạn và tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp để xử lý theo quy định số 725A/TB-2022-NCB và thông báo trong hạn 7 ngày để bà T, ông Q trả nợ nhưng bà T, ông Q vẫn không có thiện chí để trả nợ cho Ngân hàng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2015 thì *"Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Theo đó nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả đủ nợ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp bà T, ông Q không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là căn hộ nêu trên để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 và Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 về "*Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm; Nghĩa vụ của bên thế chấp*".

[1.3] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với bị đơn:

Theo hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn.*

Theo Điều 2 Hợp đồng và mục 7,8 Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, thì hai bên có thỏa thuận về lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn theo khoản 3 Điều 10 hợp đồng cho vay, lãi chậm trả lãi theo khoản 4 hợp đồng cho vay: *Nếu bên B chậm trả lãi thì bên B phải trả cho bên A lãi chậm trả lãi với lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*. Theo quy định tại khoản 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì *Cho vay là hình thức cấp tín dụng, theo đó bên cho vay giao hoặc cam kết giao cho khách hàng một khoản tiền để sử dụng vào mục đích xác định trong một thời gian nhất định theo thỏa thuận với nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi*. Và theo Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: *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 vậy nguyên đơn có yêu cầu bà T ông Q thanh toán số tiền lãi tính đến ngày 31/7/2024 gồm: lãi trong hạn là 90.216.337 đồng, lãi quá hạn là 523.125.309 đồng, lãi chậm trả là 18.232.649 đồng.

Như vậy theo các hợp đồng tín dụng nói trên, bà T, ông Q đồng ý thỏa thuận và ký hợp đồng với nguyên đơn, nghĩa là mặc nhiên đồng ý thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho nguyên đơn các khoản phải trả trong kỳ, chịu các phí, lãi suất phát sinh nếu có.

Mức lãi suất quá hạn Ngân hàng áp dụng được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng một cách tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là có cơ sở.

Từ những nhận định trên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

[2] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Đối với các nội dung mà đương sự không yêu cầu, căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng là 5.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo khoản 1 Điều 156 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: *Người yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ phải nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của Tòa án.* Đại diện nguyên đơn có Đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và nộp tạm ứng số tiền là 5.000.000 đồng theo phiếu thu số 76, ngày 02/5/2024 của Tòa án.

Theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: *Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận*.

Theo Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà T, ông Q phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà T, ông Q phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số

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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Mức án phí được tính là 71.129.289 đồng.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điều 156, 157, 158, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 106, 292, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468, của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 91, 94, 95, 98 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Mai T và ông Lương Trung Q có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 tiền vay còn nợ là 1.970.976.294 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.339.402.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 90.216.337 đồng, nợ lãi quá hạn là 523.125.309 đồng, nợ lãi chậm trả là 18.232.649 đồng, và bà T, ông Q phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01/8/2024 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 300/21/HĐCV-9314 ngày 27/05/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/300/21/HĐCV-9314 ngày 28/5/2021 và Hợp đồng cho vay số 342/21/HĐCV-9314 ngày 11/6/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/342/21/HĐCV-9314 ngày 14/6/2021.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Mai T và ông Lương Trung Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ chung cư C, Tháp M, diện tích sàn: 53,7m^2 tại Khu phức hợp thương mại dịch vụ - Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư phía Bắc rạch B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thửa đất số: 450, 452, tờ bản đồ số: 11,12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 028314, số vào sổ cấp GCN: CS 57210/DA do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/01/2021 cho bà bà T, ông Q; Theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số: 306/21/HĐTC-9314, số công chứng 006585, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/05/2021 tại Văn phòng C.

- Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các

khoản nợ tại Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị Mai T và ông Lương Trung Q phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng.

Thi hành ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm là 71.129.289 đồng (bảy mươi mốt triệu một trăm hai mươi chín ngàn hai trăm tám mươi chín đồng), bị đơn bà Nguyễn Thị Mai T và ông Lương Trung Q phải chịu.

[3] Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 32.723.371 đồng (ba mươi hai triệu bảy trăm hai mươi ba ngàn ba trăm bảy mươi mốt đồng), theo biên lai thu tiền số 0037956 ngày 18/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mai T và ông Lương Trung Q phải chịu chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[5] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TPHCM;
- VKS nhân dân Q7, TPHCM;
- Chi cục THADS Q7, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ (Tk Dung).

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

Bùi Thị Tố Nhân