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: **95**/2025/DS-ST
Ngày: 14-3-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

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 Hoàng Mỹ Kiều.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Kim Yến

2. Bà Phạm Thị Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phi Yến – 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 Trần Ngọc Ánh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 539/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; Trụ sở: Số 6 đường Q, Phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P; Cùng địa chỉ: Tầng 3, Số 275 đường G, phường V, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 0124-04/2024/GUQ-TCB ngày 26/8/2024).

Bị đơn: - Bà Trịnh Huyền Diệu A, sinh năm 1992; Địa chỉ: 12B đường B, Phường F, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Huỳnh Hữu E, sinh năm 1993; Địa chỉ: 29/17E đường N, phường A, quận Y, Thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X; Trụ sở: L3-01 và L4-01, Tầng 3, , số 161 đường X, phường L, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đề ngày 22/8/2023 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/5/2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Bà Trịnh Huyền Diệu A, Ông Huỳnh Hữu E đã ký Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD. Cùng ngày, Bà A và Ông E đã ký Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01, số tiền giải ngân là 970,140,692 đồng, thời hạn vay 420 tháng, ngày giải ngân 28/5/2020. Mục đích vay nhằm thanh toán tiền mua bất động sản tại Dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện căn số S5.032714.

Lãi suất vay được thỏa thuận như sau: Giai đoạn 1, áp dụng lãi suất cố định là 8,625%/năm từ ngày nhận nợ đến hết ngày 20/12/2020. Giai đoạn 2, áp dụng lãi suất cố định là 8,625%/năm trong thời gian từ sau ngày kết thúc giai đoạn 1 đến hết 12 tháng kể từ ngày nhận nợ. Trong thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở Vingroup dài hạn cộng biên độ 3,50%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với từng đối tượng khách hàng.

Để đảm bảo cho khoản vay, Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E đã ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp số TCU202074043409/HDTC ngày 01/6/2020, tài sản đảm bảo là Quyền tài sản đối với Căn hộ số 2714, tầng 27, tòa nhà số S5.03 (35T), lô đất A7(II.1), địa chỉ tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S5.032714/VHGP/HĐMBCH ngày 20/9/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X và bà Nguyễn Thị Hòa, và Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số công chứng 010951, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/05/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hòa cho Ông Huỳnh Hữu E. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo số đăng ký 1371677572 ngày 15/6/2020 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E đã ký Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân (không có tài sản bảo đảm) số TTD-01, chi nhánh Thắng Lợi, ngày 05/6/2020 với hạn mức 160,000,000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, dẫn đến khoản nợ quá hạn nên Ngân hàng tiến hành thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận của các bên. Ngày chuyển nợ quá hạn là ngày 13/02/2023.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tạm tính đến ngày 15/8/2023 là 1.267.304.349 đồng, cụ thể: nợ gốc: 931.992.692 đồng, nợ lãi: 113.021.029 đồng, nghĩa vụ thẻ: 222.290.628 đồng.

Yêu cầu Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E thanh toán nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế kể từ ngày 16/8/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay là căn hộ số 2714, tại tầng 27 thuộc tòa nhà số S5.03 (35T) tại lô đất A7, địa chỉ tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X làm chủ đầu tư.

Bị đơn Trịnh Huyền Diệu Anh và Huỳnh Hữu Hậu mặc dù đã được Tòa án tống đạt, thông báo hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập để cung cấp lời khai, thông báo và giấy triệu tập tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ ý kiến gì về vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X (sau đây gọi tắt là Công ty Thành phố X) trình bày: Vệc xử lý tài sản đảm bảo phải tuân thủ theo các Thoả thuận quản lý tài sản đảm bảo đã ký giữa các bên, ngoài ra không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, không đưa ra yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên toà:

Bà Nguyễn Thị Phương Khanh – Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Buộc Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 14/3/2025 của Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020 là: nợ gốc: 931,892,692 đồng, nợ lãi: 293,888,473 đồng, tổng cộng là 1,225,781,165 đồng. Thanh toán một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh (lãi chậm trả, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt) trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 15/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại của Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020.

Buộc Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải thanh toán dư nợ thẻ tín dụng đến ngày 14/3/2025 là 685,538,774 đồng và phần nợ lãi và phí phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 15/03/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân (không có tài sản bảo đảm) số TTD-01, chi nhánh Thắng Lợi, ngày

05/6/2020. Thanh toán một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tại của Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản đối với Căn hộ số 2714, tầng 27, tòa nhà số S5.03 (35T), lô đất A7 (II.1), địa chỉ tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S5.032714/VHGP/HĐMBCH ngày 20/09/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X và bà Nguyễn Thị Hòa và Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số công chứng 010951, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hòa cho Ông Huỳnh Hữu E.

Bị đơn Trịnh Huyền Diệu Anh và Huỳnh Hữu Hậu vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Thành phố X có đơn xin vắng mặt.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. 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 thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án có vi phạm Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa.

- Về nội dung: Xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ 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 các bên đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E thanh toán số tiền gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và Đề nghị

kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế. Tranh chấp của các bên được xác định là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Theo Kết quả xác minh của Công an Phường 12, quận Tân Bình: Bà Trịnh Huyền Diệu A có đăng ký thường trú tại địa chỉ 12B đường B, Phường F, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thực tế cư trú, không biết nơi cư trú hiện tại. Ông Huỳnh Hữu E không đăng ký thường trú, tạm trú, không thực tế cư trú tại địa chỉ trên. Như vậy, địa chỉ số 12B đường B, Phường F, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh là địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của Bà A. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Điều 5 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

- Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng - bà Nguyễn Thị Phương Khanh có mặt, ông Nguyễn Đức Thuận vắng mặt. Căn cứ vào nội dung Giấy ủy quyền số 0124-04/2024/GUQ-TCB ngày 26/8/2024 của Ngân hàng thì sự có mặt của một hoặc cả hai người được ủy quyền đều được xem là đại diện hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông Thuận.

Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, thông báo thông tin hợp lệ cho bị đơn để trình bày ý kiến, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên toà xét xử vụ án nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như thời hiệu giải quyết vụ án. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Công ty Thành phố X có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty Thành phố X.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản vay cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì có đủ cơ sở xác định: Ngân hàng đã giải ngân cho Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E số tiền là 970,140,692 đồng.

Ngày 06/02/2023, Ngân hàng đã có Thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn số 0000058/2023/TB-AMC nhưng phía bị đơn không có ý kiến gì.

Căn cứ bảng tổng hợp gốc lãi và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử đủ căn cứ xác định tính đến ngày 14/3/2025 Bà A và Ông E còn nợ Ngân hàng số tiền là: nợ gốc: 931,892,692 đồng, nợ lãi: 293,888,473 đồng, tổng cộng là 1,225,781,165 đồng.

Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh (lãi chậm trả, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt) trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 15/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại của Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản vay cho nguyên đơn theo Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế:

Căn cứ Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân (không có tài sản bảo đảm) số TTD-01, chi nhánh Thắng Lợi, ngày 05/6/2020 thể hiện ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam cấp thẻ tín dụng cho bị đơn với hạn mức 160,000,000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng thỏa thuận nên Ngân hàng tiến hành thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận của các bên. Ngày chuyển nợ quá hạn 13/02/2023.

Căn cứ bảng tổng hợp gốc lãi và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử đủ căn cứ xác định tính đến ngày 14/3/2025 Bà A và Ông E còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 158.901.846 đồng, lãi và phí 526.636.928 đồng, tổng cộng là 685,538,774 đồng.

Bà A và Ông E phải có trách nhiệm nợ lãi và phí phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 15/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế.

[2.3] Từ những nhận định ở mục [2.1] và [2.2], căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về yêu cầu Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải trả cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020 số tiền tạm tính đến ngày 14/3/2025 là: nợ gốc: 931,892,692 đồng, nợ lãi: 293,888,473 đồng, tổng cộng là 1,225,781,165 đồng. Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải thanh toán dư nợ thẻ tín dụng đến ngày 14/3/2025 là 685,538,774 đồng.

Về thời hạn thanh toán: Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu nên phía Ngân hàng yêu cầu Bà A và Ông E thanh toán một lần số tiền ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật trên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài số tiền trên, Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh (lãi chậm trả, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt) trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 15/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại của Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/05/2020, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/05/2020 và Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 05/06/2020.

[2.4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng thế chấp tài sản là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán bất động sản số TCU202074043409/HDTC ngày 01/6/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng Anh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, bên thế chấp là Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E; Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm theo số đăng ký 1371677572 ngày 15/06/2020 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Đà Nẵng. Bà A và Ông E đồng ý thế chấp quyền tài sản (quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại, quyền thụ hưởng bảo hiểm phát sinh), thế chấp quyền tài sản, các khoản lợi tức thu được từ việc khai thác, kinh doanh tài sản thế chấp của căn hộ số 2714, tầng 27, tòa nhà số S5.03 (35T), lô đất A7(II.1), địa chỉ tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S5.032714/VHGP/HĐMBCH ngày 20/09/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X và bà Nguyễn Thị Hòa và Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số công chứng 010951, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/05/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hòa cho Ông Huỳnh Hữu E. 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 (có ký hợp đồng thế chấp theo quy định và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nên việc thế chấp phát sinh hiệu lực pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2024 đối với tài sản thế chấp là căn hộ số 2714, tầng 27, tòa nhà số S5.03 (35T), lô đất A7(II.1), địa chỉ tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện như sau: Vào thời điểm tiến hành xem xét, thẩm định căn hộ đã được bàn giao thô cho Ông Huỳnh Hữu E và Bà Trịnh Huyền Diệu A, tại địa chỉ trên không có người đăng ký thường trú, tạm trú và thực tế cư trú.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp Bà A, Ông E không thanh toán, thanh toán không đủ số nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là quyền tài sản đối với căn hộ số 2714, tầng 27, tòa nhà số S5.03 (35T), lô đất A7(II.1), địa chỉ tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc dự án Khu dân cư và

Công viên Phước Thiện là phù hợp với hợp đồng thế chấp đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 320, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ý kiến của Công ty Thành phố X về việc xử lý tài sản đảm bảo phải tuân thủ theo các Thoả thuận quản lý tài sản đảm bảo đã ký giữa các bên là phù hợp.

[2.5] Tại phiên tòa, bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, không đưa ra bất cứ một phản hồi nào hoặc chứng cứ nào để chứng minh cho quan điểm của mình. Vì vậy, bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý đối với việc vắng mặt của mình.

[3] Về ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh: Yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Ngân hàng tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí cho việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, 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, lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự là 69,339,598 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 323 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí; 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;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K:

Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020 số tiền tạm tính đến ngày 14/3/2025 là: nợ gốc: 931,892,692 đồng, nợ lãi: 293,888,473 đồng, tổng cộng là

1,225,781,165 (Một tỷ, hai trăm hai mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm sáu mươi lăm) đồng.

Thanh toán một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh (lãi chậm trả, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt) trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 15/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020.

Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải thanh toán dư nợ thẻ tín dụng đến ngày 14/3/2025 là 685,538,774 (Sáu trăm tám mươi lăm triệu năm trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi tư) đồng và phần nợ lãi và phí phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 15/03/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân (không có tài sản bảo đảm) số TTD-01 ngày 05/6/2020.

Thanh toán một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số TCU202074043409/HDTD ngày 25/5/2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TCU202074043409/01 ngày 25/5/2020 thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, Tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản đối với Căn hộ số 2714, tầng 27, tòa nhà số S5.03 (35T), lô đất A7 (II.1), địa chỉ tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S5.032714/VHGP/HĐMBCH ngày 20/09/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X và bà Nguyễn Thị Hòa; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số công chứng 010951, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/05/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hòa cho Ông Huỳnh Hữu E; Hợp đồng thế chấp số TCU202074043409/HDTC ngày 01/06/2020.

2/ Về án phí sơ thẩm: Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E phải chịu là 69,339,598 (Sáu mươi chín triệu ba trăm ba mươi chín nghìn năm trăm chín mươi tám) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.009.565 (Hai mươi lăm triệu không trăm lẻ chín nghìn năm trăm sáu mươi lăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024086 ngày 16/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí cho việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

3/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trịnh Huyền Diệu A và Ông Huỳnh Hữu E vắng mặt 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.

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

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

Hoàng Mỹ Kiều