

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2024/DS-ST

Ngày 27-8-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Hạnh;

Ông Lê Ngọc Phi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2024/QĐST-DS ngày 11/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2024/QĐST-HPT, ngày 05/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Viết tắt là: N).

Địa chỉ: Số B Bà T, phường H, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đ – Chức danh Phó phòng Xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ - Khối pháp chế tuân thủ và xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; Người được uỷ quyền lại: Bà Trần Hoàng D – Chức vụ: Trưởng bộ phận và ông Lôi Quốc D1 - Chức vụ: Chuyên viên cao cấp; Cùng địa chỉ: Số A K, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông Đ, bà D vắng mặt, ông D1 có mặt).

- Bị đơn: 1. Ông Bùi Minh H1, sinh năm 1987; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Chỗ ở hiện nay: Tổ 11, ấp Bông Sen, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

2. Bà Đinh Thị Tuyết M, sinh năm 1983; (**Vắng mặt**).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn M8; (**Vắng mặt**).

Trụ sở chính: Số F T, khu phố D, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;
Văn phòng đại diện: Số B C, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; Số D N, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh D2 - Chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1994 - Chức vụ: Phó giám đốc và Lưu Thị H2, sinh năm 1989 – Chức vụ: Nhân viên công ty; địa chỉ: Số D T, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và phần trình bày trong bản tư khai, các biên bản làm việc tại Tòa án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, trình bày:

Ngày 23/3/2020 ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt là N) Hợp đồng tín dụng số 64/20/HĐCV-9321 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321, với những nội dung chính như sau: Ông H1 và bà M vay của N số tiền: 1.358.316.789 đồng (Một tỷ, ba trăm năm mươi tám triệu, một trăm mười sáu ngàn bảy trăm tám mươi chín đồng); Thời hạn cho vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua căn hộ số A1-14-06, tầng 14 (Số mới 13.05, căn hộ S, lầu A-Lô A) thuộc dự án M; Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất kỳ đầu tiên trong vòng 12 tháng, kể từ ngày giải ngân là 10,5%/năm; lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất 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 LSV bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4%/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.

N đã giải ngân vốn vay và ông Bùi Minh H1, bà Đinh Thị Tuyết M1 nhận nợ 1.300.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số MERGEFIELD Số_KUNN Ngày_ký 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321 ngày 26/3/2020

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M2 Hợp đồng thế chấp số 83/20/HĐTC-9321 ngày 24/3/2020 thế chấp toàn bộ

Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018 ký giữa ông Đoàn Lê P và bên bán nhà là Công ty TNHH M8; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 000314, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 09/01/2020 ký giữa ông Đoàn Lê P, Vũ Thị Thanh C và ông Đặng Quang Á; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư số A1-14-06/HĐ/MT/2020-01 ngày 11/02/2020; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 002410, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/3/2020 ký giữa ông Đặng Quang Á, Đỗ Thị Hoàng V1 và bà Đinh Thị Tuyết M thuộc dự án M tại 1 đường T, Phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày giải ngân đến ngày 08/5/2023 ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M3 được tổng số tiền 389.408.227, trong đó nợ gốc là 135.326.253 đồng, nợ lãi là 254.081.974 đồng.

Trong quá trình vay vốn đến nay, ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M4 phạm nghĩa vụ trả nợ và đã phát sinh nợ quá hạn.

Kể từ ngày 09/5/2023 đến nay ông H1, bà M không trả được bất kỳ số tiền nợ gốc và lãi nào thêm cho N. Tạm tính đến hết ngày 26/8/2024, ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M5 N tổng số tiền là 1.677.459.407đ (Một tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm lẻ bảy đồng), trong đó bao gồm: nợ gốc là 1.164.673.747 đồng, nợ lãi trong hạn 434.522.780 đồng, nợ lãi quá hạn 22.051.862 đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 56.211.018 đồng.

NCB đã nhiều lần làm việc đề nghị ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M5 vay nhưng ông H1 và bà M không thực hiện nghĩa vụ. Do đó, N khởi kiện ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M6 Tòa án nhân dân có thẩm quyền để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nay NCB yêu cầu ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M phải trả cho N số tiền tạm tính đến ngày 26/8/2024 là 1.677.459.407đ (Một tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm lẻ bảy đồng) và các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 27/8/2024 theo mức lãi suất các bên đã ký thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số: 64/20/HĐCV-9321 ngày 23/3/2020. Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321 ngày 26/3/2020 đến khi ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M3 hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Nếu ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M7 hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018 ký giữa ông Đoàn Lê P và

bên bán nhà là Công ty TNHH M8; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 000314, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 09/01/2020 ký giữa ông Đoàn Lê P, Vũ Thị Thanh C và ông Đặng Quang Á; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư số A1-14-06/HĐ/MT/2020-01 ngày 11/02/2020; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 002410, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/3/2020 ký giữa ông Đặng Quang Á, Đỗ Thị Hoàng V1 và bà Đinh Thị Tuyết M thuộc dự án M tại 1 đường T, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, NCB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của ông H1 và bà M để buộc ông H1 và bà M tiếp tục trả số tiền nợ còn lại.

Tại bản tự khai, các biên bản làm việc tại Tòa án, bị đơn bà Đinh Thị Tuyết M, trình bày: Ngày 23/3/2020 ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt là N) Hợp đồng tín dụng số 64/20/HĐCV-9321 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321, với những nội dung chính như sau: Ông H1, bà M vay của N số tiền: 1.358.316.789 đồng (Một tỷ, ba trăm năm mươi tám triệu, một trăm mười sáu ngàn, bảy trăm tám mươi chín đồng); Thời hạn cho vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua căn hộ số A1-14-06, tầng 14 (Số mới 13.05, căn hộ S, lầu A-Lô A) thuộc dự án M; Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất kỳ đầu tiên trong vòng 12 tháng, kể từ ngày giải ngân là 10,5%/năm; lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất 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 LSV bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4%/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.

N đã giải ngân cho ông H1, bà M 1.300.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321 ngày 26/3/2020

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên ông H1, bà M ký Hợp đồng thế chấp số 83/20/HĐTC-9321 ngày 24/3/2020 thế chấp toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018 ký giữa ông Đoàn Lê P và bên bán nhà là Công ty TNHH M8; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 000314, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 09/01/2020 ký giữa ông Đoàn Lê P, Vũ Thị Thanh C và ông Đặng Quang Á; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư số A1-14-06/HĐ/MT/2020-01 ngày 11/02/2020; Văn bản chuyển

nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 002410, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/3/2020 ký giữa ông Đặng Quang Á, bà Đỗ Thị Hoàng V1 và ông H1, bà M thuộc dự án M tại 1 đường T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm tính đến hết ngày 29/6/2023, ông H1, bà M nợ N tổng số tiền 1.448.441.579đ (Một tỷ bốn trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng), trong đó bao gồm: Nợ gốc: 1.164.673.747 đồng; Nợ lãi trong hạn: 261.950.821 đồng; Nợ lãi quá hạn: 6.023.691 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 5.793.320 đồng. Vì việc làm ăn lâm vào khó khăn nên ông H1, bà M chưa trả được số tiền nợ nêu trên cho N.

Nay bà M đồng ý với yêu cầu của N, cụ thể bà M đồng ý trả cho N số tiền tạm tính đến ngày 29/6/2023 là 1.448.441.579đ (Một tỷ bốn trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng) và các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 30/6/2023 theo mức lãi suất các bên đã ký thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số: 64/20/HĐCV-9321 ngày 23/3/2020 Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321 ngày 26/3/2020 đến khi ông H1, bà M trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Nếu ông H1, bà M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q thì bà M đồng ý cho cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018 ký giữa ông Đoàn Lê P và bên bán nhà là Công ty TNHH M8; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 000314, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 09/01/2020 ký giữa ông Đoàn Lê P, Vũ Thị Thanh C và ông Đặng Quang Á; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư số A1-14-06/HĐ/MT/2020-01 ngày 11/02/2020; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 002410, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/3/2020 ký giữa ông Đặng Quang Á, Đỗ Thị Hoàng V1 và bà Đinh Thị Tuyết M thuộc dự án M tại 1 đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, NCB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của ông H1 và bà M để buộc ông H1 và bà M tiếp tục trả số tiền nợ còn lại.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm Hữu hạn M8, trình bày:

Ngày 19/8/2018 Công ty Trách nhiệm hữu hạn M8 ký kết hợp đồng mua bán

căn hộ chung cư với ông Đoàn Lê P với nội dung Công ty Trách nhiệm hữu hạn M8 bán tài sản hình thành trong tương lai là căn hộ chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 cho ông P với giá 1.166.335.772 đồng;

Ngày 09/01/2020 ông Đoàn Lê P và bà Vũ Thị Thanh C chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nêu trên cho ông Đặng Quang Á, việc chuyển nhượng này được sự thoả thuận thống nhất đồng ý của bên bán ông P, bên mua ông Á và bên chủ đầu tư Công ty Trách nhiệm hữu hạn M8; Việc chuyển nhượng và thoả thuận này được lập thành Văn B chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 000314, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 09/01/2020 và Văn bản xác nhận của chủ đầu tư số A1-14-06/HĐ/MT/2020-01 ngày 11/02/2020. Theo thoả thuận tại nội dung hợp đồng chuyển hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông P, bà C với ông Á và Văn bản xác nhận của Công ty TNHH M8 thì kể từ ngày 11/02/2020 Công ty TNHH M8 sẽ chấm dứt giao dịch với ông Đoàn Lê P và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Quang Á; bên ông Á được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018 ký giữa ông Đoàn Lê P và bên bán nhà là Công ty TNHH M8;

Ngày 14/3/2020 ông Đặng Quang Á và bà Đỗ Thị H3 chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nêu trên cho bà Đinh Thị Tuyết M, việc chuyển nhượng này được sự thoả thuận thống nhất đồng ý của bên bán ông Á, bà H3 bên mua bà M và bên chủ đầu tư Công ty Trách nhiệm hữu hạn M8; Việc chuyển nhượng, thoả thuận này được lập thành Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở số công chứng 002410, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/3/2020 và Văn bản xác nhận của chủ đầu tư số A1-14-06/HĐ/MT/2020-02 ngày 24/3/2020. Theo thoả thuận tại nội dung hợp đồng chuyển hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Á, bà H3 với bà M và Văn bản xác nhận của Công ty TNHH M8 thì kể từ ngày 24/3/2020 Công ty TNHH M8 sẽ chấm dứt giao dịch với ông Đặng Quang Á và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Tuyết M; bà M được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018 ký giữa ông Đoàn Lê P và bên bán nhà là Công ty TNHH M8 đối với căn hộ thuộc dự án M tại 1 đường T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh

Công ty TNHH M8 xác nhận, tại thời điểm hiện nay bà Đinh Thị Tuyết M là người trực tiếp giao dịch với Công ty TNHH M8 và là người có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ được ghi nhận tại hợp đồng mua bán chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018, theo đó việc bà M thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng

mua bán căn hộ chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018 ký giữa ông Đoàn Lê P và bên bán nhà là Công ty TNHH M8 theo Hợp đồng thế chấp số MERGEFIELD Số_HĐTC_ngày_ký 83/20/HĐTC-9321 ngày 24/3/2020 là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ Khoản 5.2 Điều 5 của Văn bản thoả thuận ba bên số 83/20/TTBB-9321 ngày 26/3/2020 nếu trường hợp khách hàng (ông H1, bà M) không trả được nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì việc Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nêu trên để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Công ty TNHH M8 đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng nêu trên. Công ty TNHH M8 đề nghị Toà án xem xét, thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án đúng theo quy định, Công ty M8 sẽ phối hợp, thiện chí thực hiện đúng theo nội dung Bản án, Quyết định của Toà án. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Về thông tin về tiến độ thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A1-14-06/HĐ/MT/2018 giữa khách hàng và Công ty TNHH M8: Khách hàng đã thanh toán hết được 95% giá trị hợp đồng (số tiền 1.108.018.983 đồng) và 2% phía bảo trì (số tiền 21.206.105 đồng) và chủ đầu tư đã thực hiện hoàn thành hết nghĩa vụ hoàn thiện căn hộ và đã giao cho bà M, ông H1 sử dụng căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên; Hiện nay Chủ đầu tư đang hoàn thiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở đối với căn hộ nêu trên sau đó sẽ đã bàn giao cho khách hàng hoặc cá nhân tổ chức có thẩm quyền; Hiện nay bà M, ông H1 đang quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên;

Đối với bị đơn ông Bùi Minh H1: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của N; giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng ông H1 vẫn không có mặt theo giấy triệu tập, thông báo, quyết định nên Tòa án không tiến hành ghi nhận ý kiến của ông H1 và hoà giải được, đồng thời ông H1 cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của N.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý; việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 của 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 97 của 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định

chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 vì vắng mặt không lý do trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ;

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 26/8/2024 là: 1.677.459.407đ (Một tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm lẻ bảy đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/8/2024 cho đến khi trả hết nợ tính theo lãi suất tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ các bên đã xác lập.

Trong trường hợp ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì NCB được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho đến khi trả hết nợ.

Về án phí: Ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: N khởi kiện yêu cầu ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M phải trả các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 64/20/HĐCV-9321 ngày 23/3/2020 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321 ngày 23/3/2020. Xét đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng, bị đơn cư trú tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Minh H1, bà Đinh Thị Tuyết M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn M8 vắng mặt. Tuy nhiên, ông H1 và bà M đã được Tòa án triệu tập tham

gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, còn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn Minh Nguyên L vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của N về việc yêu cầu ông Bùi Minh H1, bà Đinh Thị Tuyết M phải trả cho N tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 26/8/2024 là: 1.677.459.407đ (Một tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm lẻ bảy đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày 27/8/2024 ông H1, bà M còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên, cho đến khi ông H1, bà M trả dứt nợ cho N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ phần trình bày của nguyên đơn, xác nhận của bị đơn bà M và nội dung Hợp đồng cho vay số 64/20/HĐCV-9321 ngày 23/3/2020, Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321 ngày 23/3/2020 đã có đủ cơ sở xác định ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M có vay của N tổng số tiền là 1.300.000.000 đồng với mục đích để thanh toán tiền mua căn hộ. Xét thỏa thuận của các bên về lãi suất là phù hợp quy định tại Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[3.2] Căn cứ Bảng kê tính lãi các khoản vay của N và xác nhận của đại diện N, kể từ ngày giải ngân đến ngày 08/5/2023 ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M3 được tổng số tiền 389.408.227, trong đó nợ gốc là 135.326.253 đồng, nợ lãi là 254.081.974 đồng. Kể từ ngày 09/5/2023 đến nay ông H1, bà M không trả được bất kỳ số tiền nợ gốc và lãi nào thêm cho NCB vì vậy đã chuyển qua nợ quá hạn. Tạm tính đến hết ngày 26/8/2024, ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M5 N tổng số tiền là 1.677.459.407đ (Một tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm lẻ bảy đồng), trong đó bao gồm: nợ gốc là 1.164.673.747 đồng, nợ lãi trong hạn 434.522.780 đồng, nợ lãi quá hạn 22.051.862 đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 56.211.018 đồng.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M có vay số tiền nợ gốc 1.300.000.000 đồng và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay, tiền lãi hàng tháng mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ nêu trên, nên yêu cầu của N về việc buộc ông H1, bà M phải trả toàn bộ tiền nợ gốc và nợ lãi như đã nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực là có căn cứ, được chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ phần trình bày của nguyên đơn, xác nhận của bị đơn bà M, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn M8 và nội dung thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 83/20/HĐTC-9321 ngày 24/3/2020 thì có thể xác định yêu cầu của N về xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự 2015, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của N được chấp nhận, nên ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 31.161.891 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000 đồng. Do N đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên ông H1, bà M phải nộp số tiền 5.000.000 đồng để hoàn trả lại cho NCB theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 299, Điều 323, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

1.1. Buộc ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 26/8/2024 là: 1.677.459.407đ (Một tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm lẻ bảy đồng), trong đó bao gồm: nợ gốc là 1.164.673.747 đồng, nợ lãi là 512.785.660 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 27/8/2024, ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất

do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 64/20/HĐCV-9321 ngày 23/3/2020; Khế ước nhận nợ số: 01/KUNN/64/20/HĐCV-9321 ngày 23/3/2020 cho đến khi trả xong khoản nợ gốc này.

1.2. Ngay khi ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M trả dứt nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M bản chính các giấy tờ về tài sản bảo đảm kèm theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 83/20/HĐTC-9321 ngày 24/3/2020 ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

1.3. Trường hợp ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền tài sản của ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Moscow Tower số A1-14-06/HĐ/MT/2018 ngày 19/8/2018 (thuộc dự án M tại 1 đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh), các phụ lục hợp đồng, các Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở và các Văn bản xác nhận của chủ đầu tư liên quan đến quyền tài sản nêu trên, theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 83/20/HĐTC-9321 ngày 24/3/2020 ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/3/2020 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định của Luật Thi hành án dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

1.4. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M để thanh toán các khoản nợ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, phần còn dư sẽ được trả lại cho ông H1, bà M.

1.5. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì ông H1, bà M có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho đến khi trả xong nợ.

2. Về án phí: Ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị Tuyết M chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 31.161.891đ (Ba mươi một triệu, một trăm sáu mươi một ngàn tám trăm chín mươi một đồng).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.660.000đ (hai mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000947 ngày 22/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Minh H1 và bà Đinh Thị

Tuyệt M chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo phiếu thu ngày 12/3/2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông H1, bà M phải nộp số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (27/8/2024). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Nhưng người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Văn Tiến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Tiến

