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

Bản án số: 4871/2024/DS-ST
Ngày: 30/9/2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Khắc Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lượng;

2. Ông Huỳnh Tiến Dũng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Hoàng Quân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa*:** Bà Trịnh Thị Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 1143/2024/DSST ngày 30/5/2024, về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7087/2024/QĐST-DS ngày 22/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7917/2024/QĐST-DS ngày 13/9/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q

Trụ sở: A L, phường T, quận C, Tp ..

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Sa R (*văn bản ủy quyền ngày 15/9/2023, có đơn xin vắng mặt*).

Bị đơn: Bà Mạc Thụy Đan V, sinh năm 1992

Địa chỉ: 9.11 tầng 9, tòa nhà S khu dân cư và công viên P, số H P, khu phố P, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần K; Trụ sở: tầng 4, trung tâm thương mại V1, số A Xa lộ H, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 20/10/2021, Bà Mạc Thụy Đan V và Ngân hàng thương mại cổ phần Q (*gọi tắt là ngân hàng Q*) có ký Hợp đồng cho vay số 128245.21.110.14535964.TD về việc cho vay số tiền: 3.397.582.904 đồng; Mục đích: Thanh toán tiền mua căn hộ số S tòa nhà S thuộc phân khu Orgami dự án Vinhomes G thành phố T.

Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S6.0209.11/VHGP/HĐMBCH ngày 01/10/2021 giữa giữa Công ty Cổ phần K với bà V và các phụ lục kèm theo theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở; Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, Bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký. Tạm tính đến ngày 30/9/2024 dư nợ khoản vay là: 3.894.721.595 đồng, bao gồm: Nợ gốc 3.355.505.083 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.999.646 đồng; Lãi quá hạn: 535.216.866 đồng.

Nay Ngân hàng Q kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc Bà V phải thanh toán nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử là: 3.894.721.595 đồng, bao gồm: Nợ gốc 3.355.505.083 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.999.646 đồng; Lãi quá hạn: 535.216.866 đồng.

2. Buộc bà V tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 01/10/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Q.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà V không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

4. Số tiền thu được từ việc kê biên, xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà V tại Ngân hàng Q. Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng Q thì bà V vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng Q

Bị đơn: xác định có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp vay tiền mua căn hộ như đơn khởi kiện của nguyên đơn. Do khó khăn chưa thể thanh toán theo thỏa thuận nên xin Ngân hàng hỗ trợ giảm lãi suất hoặc giúp bà tìm kiếm khách hàng để sang nhượng hợp đồng, tất toán khoản vay nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần K xác định không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp phải xử lý tài sản thì đề nghị thực hiện theo thỏa thuận 3 bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tụng tố tụng: Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hợp đồng tín dụng thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú trên địa bàn thành phố T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử áp dụng điểm a và điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung: Xét về hình thức Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 128245.21.110.14535964.TD ngày 20/10/2021 giữa Ngân hàng và khách hàng được lập bằng văn bản và xác lập hoàn toàn tự nguyện là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[2.1] Về yêu cầu thanh toán nợ vốn: Căn cứ Hợp đồng cho vay và quá trình thanh toán nợ, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Ngân hàng Q đã giải ngân khoản vay cho bà V tổng số tiền là 3.397.582.904 đồng; Mục đích: Thanh toán tiền mua căn hộ số S6.0209.11 thuộc phân khu O dự án Vinhomes G thành phố T.

Căn cứ khoản 1 Điều 466 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*...bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*"; "*... Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận...*".

Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định: "*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*".

Bị đơn xác định có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp vay tiền mua căn hộ như đơn khởi kiện của nguyên đơn, xác nhận khó khăn chưa thể thanh toán theo như thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ đã ký nên yêu cầu thanh toán nợ gốc còn lại là có cơ sở.

[2.2] Về yêu cầu thanh toán nợ lãi: Tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "*Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng*", ngoài ra tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "*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*". Lãi suất sẽ do thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và khách hàng tại hợp đồng tín dụng, bảng kê rút vốn để tính lãi là phù hợp quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng.

Tính đến ngày 30/9/2024 tổng dư nợ các khoản vay của Bà V vay tại Ngân hàng Q là: 3.894.721.595 đồng, bao gồm: Nợ gốc 3.355.505.083 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.999.646 đồng; Lãi quá hạn: 535.216.866 đồng.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số S6.0209.11/VHGP/HĐMBCH ngày 01/10/2021 giữa Công ty Cổ phần K và bà V; Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở để

bảo đảm khoản vay. Biện pháp bảo đảm tài sản tại Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 10/4/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo. Do đó việc thế chấp căn hộ là phù hợp với quy định của pháp luật về tài sản hình thành trong tương lai, nên hai bên phải có trách nhiệm thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Căn cứ Điều 299 Bộ luật Dân sự quy định: "*Điều 299. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm 1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. 2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật. 3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định*.". Tại khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định: "*Điều 320. Nghĩa vụ của bên thế chấp 6. Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*."

Bị đơn xác định đang quản lý tài sản và có đề nghị Ngân hàng giúp bà tìm kiếm khách hàng để sang nhượng hợp đồng, tất toán khoản vay nêu trên.

Công ty Cổ phần K xác định không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn, trường hợp phải xử lý tài sản thì đề nghị thực hiện theo thỏa thuận 3 bên. Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ, Biên bản bàn giao căn hộ xác định bà V được toàn quyền sử dụng căn hộ và có quyền sở hữu về mặt thực tế phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Do vậy yêu cầu của Ngân hàng Q về việc xử lý tài sản bảo đảm là có cơ sở. Việc xử lý tài sản được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp; Thỏa thuận ba bên về việc quản lý, xử lý tài sản đảm bảo tại ngân hàng và theo quy định của pháp luật để làm căn cứ xử lý tài sản đảm bảo.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng. H lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

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; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 229, 280, 298, 320, 307, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" đối với bà Mạc Thụy Đan V.

- Buộc bà Mạc Thụy Đan V phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tính đến ngày 30/9/2024 là: 3.894.721.595 đồng, bao gồm: Nợ gốc 3.355.505.083 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.999.646 đồng; Lãi quá hạn: 535.216.866 đồng.

- Buộc Bà Mạc Thụy Đan V tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 128245.21.110.14535964.TD ngày 20/10/2021 và các khế ước nhận nợ kể từ ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Mạc Thụy Đan V không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S6.0209.11/VHGP/HĐMBCH ngày 01/10/2021 giữa Công ty Cổ phần K với bà Mạc Thụy Đan V và các phụ lục kèm theo về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ. Việc xử lý tài sản đảm bảo được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 128255.21.110.14535964.BĐ ngày 21/10/2021; Thỏa thuận ba bên về việc quản lý, xử lý tài sản đảm bảo tại ngân hàng lập ngày 21/10/2021 và theo quy định của pháp luật để làm căn cứ xử lý tài sản đảm bảo

Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng, bà Mạc Thụy Đan V vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Trường hợp bà V trả đủ tiền vốn và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giấy tờ nhà đất và tiến hành thủ tục tất toán giải chấp.

2. Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Mạc Thụy Đan V phải chịu án phí sơ thẩm 109.894.432 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí 53.233.249 đồng, theo biên lai số 0027190 ngày 30/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Mạc Thụy Đan V phải hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Đinh Khắc Hưng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA