

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – ĐỒNG THÁP
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 05/2025/DS-ST

Ngày: 30/7/2025

*“V/v Tranh chấp dân sự - Hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Tuyết Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phú Hữu

2. Ông Nguyễn Viết Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Khuyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Minh T – Kiểm sát Viên.

Trong các ngày 12/9, ngày 28/9/2024, ngày 13/6, 27/6, 30/6, ngày 29/7 và 30/7/2025. Tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/TLST-DS, ngày 22 tháng 01 năm 2024, về việc *“Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 432/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 96/2024/QĐST-DS ngày 28/9/2024 và thông báo mở lại phiên tòa số 03A/TB-TA ngày 23/5/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 62/2025/QĐST-DS ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp), tỉnh Đồng Tháp, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng MB (MB)

Địa chỉ: Số 18, Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung Th, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Quân Đội.

Địa chỉ: Số 03 Giai Liễu, phường Liễu Giai, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh Dũng, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dũng: Ông Trần Xuân Đ, chức vụ: Trưởng phòng thu hồi nợ Tổ tụng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 1844.2/UQ-MBAMC ngày 21/02/2025).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đạt: Ông Trần Duy Anh, chức vụ: Chuyên viên THN Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân Đội (Văn bản ủy quyền số 1333/UQ-MBAMC-HCM ngày 11/6/2025). Địa chỉ: Lầu 5, số 538 Cách Mạng tháng Tám, phường Nhiêu Lộc, TPHCM.

Bị đơn: Dương Hữu T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 32, tổ 52, khóm 5, phường 11, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là Phường Mỹ Ngãi, tỉnh Đồng Tháp).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình Tuấn, chức vụ chủ tịch HĐQT.

Địa chỉ: Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Né và Phường Hàm Tiên, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng).

Địa chỉ liên hệ: Số 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1990. Địa chỉ liên hệ: Số 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 02/7/2024).

(Ông Duy Anh có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án (có đơn xin vắng mặt), Ông T vắng mặt tại phiên tòa, bà Linh vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại phiên họp và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng MB có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Duy Anh trình bày:

Ngày 15/10/2020, Ngân hàng MB – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viết tắt Ngân hàng MB) với ông Dương Hữu T có ký kết hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD cho ông T vay số tiền 3.474.083.378 đồng, lãi suất thả nổi, ngày đến hạn tháng 10/2035 và hợp đồng tín dụng số 172994.21.201.4219247.TD, ngày 17/11/2021 vay số tiền 868.520.847 đồng, lãi suất thả nổi, mục đích vay thanh toán tiền mua nhà, thời hạn thanh toán 26/11/2035, cùng các khế ước nhận nợ. Tổng số tiền vay hai hợp đồng tín dụng 4.342.604.225 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Dương Hữu T (Bên vay theo hợp đồng tín dụng) nêu trên gồm: Quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng số NH-3-4.2/2020/HDMBBTND/HGH-DHT ký ngày 24/9/2020 giữa Công ty A và ông Dương Hữu T và các phụ lục đính kèm về việc mua bán, chuyển nhượng biệt thự nghỉ dưỡng có mã NH-3-4.2, loại biệt thự 2BED-2KEY, khu vực NH-3, dãy 4, số thứ tự 2, diện tích xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng là 78,32m², diện tích khuôn viên đất của biệt thự nghỉ dưỡng 285.18m² thuộc khu du lịch vui chơi Biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby villa Mũi Né tại xã Thiện Nghiệp, phường Mũi Né và Phường Hàm Tiên, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Dương Hữu T đã không thực hiện trả nợ như cam kết trong hợp đồng tín dụng, các khế ước. Khoản vay bị quá hạn từ tháng 01/2023, cụ thể:

Đến ngày 12/10/2023, ông Dương Hữu T đã trả được số tiền 939.494.907 đồng, trong đó tiền gốc 248.199.759 đồng, lãi 691.295.148 đồng. dư nợ tạm tính đến ngày 13/10/2023 là 4.487.324.705 đồng.

Về địa chỉ của ông Dương Hữu T tại Tòa nhà K, 02.07 Chung cư Sunrise Riverside, Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, Quận 7, TP Hồ Chí Minh do ông T có cung cấp tại phụ lục 1 của hợp đồng mua bán với Công ty A nên Ngân hàng có gửi phụ lục và đề nghị Tòa án tổng đạt. Tuy nhiên, Ngân hàng MB (MB) không yêu cầu Tòa án xác minh hay thu thập chứng cứ về địa chỉ này của ông T, không yêu cầu Tòa án Quận 7, TP Hồ Chí Minh giải quyết. Ngân hàng MB (MB) yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp), tỉnh Đồng Tháp giải quyết theo thẩm quyền, vì Ngân hàng MB (MB) và ông Dương Hữu T ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo địa chỉ ông T cung cấp tại số 32, tổ 52, khóm 5, phường 11, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân hàng TMCP Quân Đội đã thông báo cho Công ty A chủ đầu tư dự án về việc ông Dương Hữu T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng hợp tác ba bên giữa Ngân hàng MB, ông Dương Hữu T và Công ty A đã ký ngày 16/10/2020 nhưng phía Công ty A không có ý kiến giải quyết. Nay Ngân hàng TMCP Quân Đội khởi kiện và yêu cầu ông Dương Hữu T cụ thể như sau:

1. Ông Dương Hữu T thanh toán cho Ngân hàng số nợ hai hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 12/10/2023 là: 4.487.324.705 đồng (bao gồm: nợ gốc 4.056.483.444 đồng, nợ lãi: 407.202.163 đồng, lãi quá hạn: 9.384.894 đồng, lãi phạt 14.254.204 đồng).

2. Tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD ngày 15/10/2020 và HĐTD số 172994.21.201.4219247.TD, ngày 17/11/2021, kể từ ngày 13/10/2023 đến khi trả xong nợ.

3. Công nhận hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T.

(Tài sản thế chấp theo hợp đồng trên là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng số NH-3-4.2/2020/HDMBBTND/HGH-DHT ký ngày 24/9/2020 giữa Công ty A và ông Dương Hữu T, mã sản phẩm: NH-3-4.2).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Dương Hữu T không thực nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo khoản vay trên để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Dương Hữu T phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho MB. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử

lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán vụ trả nợ của ông Dương Hữu T đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Dương Hữu T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định lại số tiền ông Dương Hữu T nợ theo hai hợp đồng tín dụng trên, tính đến ngày 27/6/2025, cụ thể:

1. Ông Dương Hữu T thanh toán cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội số tiền nợ hai hợp đồng tín dụng tính đến ngày 27/6/2025 là: 5.333.225.136 đồng (bao gồm: nợ gốc 4.003.521.976 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.329.703.160 đồng, có bảng kê chi tiết kèm theo).

2. Tính lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD ngày 15/10/2020 và Hợp đồng tín dụng số 172994.21.201.4219247.TD, ngày 17/11/2021 từ ngày tiếp theo ngày 27/6/2025 cho đến khi ông Dương Hữu T thanh toán xong các khoản nợ.

3. Công nhận hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng chỉ yêu cầu: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Dương Hữu T không thực nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Dương Hữu T: đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, ông T không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, vắng mặt tại phiên họp và hòa giải. Tại phiên tòa ông T vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty A có văn bản ý kiến ngày 02/7/2024, trình bày:

Đối với hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD ngày 15/10/2020, tài sản đảm bảo của hợp đồng vay này là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn biệt thự có mã số NH-3-4.2 thuộc dự án Khu du lịch vui chơi biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby Villa Mũi Né (tên thương mại: Novahills Mũi Né) tại xã Thiện Nghiệp, Phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận do Công ty là Chủ đầu tư, do đó Công Ty được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp), tỉnh Đồng Tháp thụ lý số 47/2024/TLST-DS ngày 22/01/2024 về việc “Tranh chấp dân sự - Hợp đồng tín dụng” (“Vụ Án”) giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Quân Đội, bị đơn là bị đơn là ông Dương Hữu T.

Công Ty có ý kiến như sau: Ngày 24/09/2020, Công ty A và khách hàng ông Dương Hữu T ký Hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng số NH-3-4.2/2020/HDMBBTND/HGH-DHT và các phụ lục kèm theo (“Hợp Đồng Mua Bán”) với nội dung Công Ty bán cho ông T căn biệt thự có mã số NH3-4.2

thuộc dự án Khu du lịch vui chơi biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby Villa Mũi Né (tên thương mại: Novahills Mũi Né) tại xã Thiện Nghiệp, Phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận do Công ty là Chủ đầu tư, chi tiết và đặc điểm của căn biệt thự này được quy định tại Phụ lục 2, giá bán của căn biệt thự NH-3-4.2 là 8.685.208.450 đồng (tám tỷ sáu trăm tám mươi lăm triệu hai trăm lẻ tám ngàn bốn trăm năm mươi đồng) và tiến độ thanh toán được quy định tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng Mua Bán.

Hiện tại, ông T đã thanh toán cho Công Ty số tiền: 8.287.671.475 đồng (tám tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi một ngàn bốn trăm bảy mươi lăm đồng) và còn phải thanh toán số tiền 397.536.975 đồng (ba trăm chín mươi bảy triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Số tiền còn lại này sẽ được đóng khi Công Ty có thông báo nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông T. Căn biệt thự NH-3-4.2 hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Công Ty đã bàn giao căn biệt thự NH-3-4.2 cho ông T vào ngày 03/12/2021.

Hiện nay, Ngân hàng TMCP Quân Đội khởi kiện yêu cầu ông T phải thanh toán gốc và lãi cho Hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD ngày 15/10/2020 ký giữa MBBank và ông T. Trường hợp ông T không thanh toán được cho MBBank và MBBank yêu cầu phát mại tài sản đã dùng để thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng số NH-3-4.2/2020/HDMBBTND/HGH-DHT và các phụ lục kèm theo thì đề nghị Quý Tòa xem xét Hợp Đồng Mua Bán và Hợp đồng hợp tác ba bên mà MBBank, Công Ty và ông T đã ký vào ngày 16/10/2020 để giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Đồng Tháp phát biểu:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định tại Điều 35, 39 BLTTDS về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại Điều 26 BLTTDS, đảm bảo thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử quy định tại Điều 203 BLTTDS.

Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử so thẩm vụ án.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân Đội.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết, xét thấy: Địa chỉ của bị đơn ông Dương Hữu T tại Số 32, tổ 52, khóm 5, phường 11, thành phố Cao Lãnh (nay là phường Mỹ Ngãi) tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Đồng Tháp, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Ông Dương Hữu T là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào khoản 2, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T.

[4]. Công ty A có văn bản xin xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty A.

[5]. Về nội dung xét yêu cầu của Ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) yêu cầu:

[5.1]. Ông Dương Hữu T thanh toán cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội số tiền nợ hai hợp đồng tín dụng tính đến ngày 27/6/2025 là: 5.333.225.136 đồng (bao gồm: nợ gốc 4.003.521.976 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.329.703.160 đồng) và tính lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD ngày 15/10/2020 và hợp đồng tín dụng số 172994.21.201.4219247.TD ngày 17/11/2021 từ ngày tiếp theo ngày xét xử 27/6/2025 cho đến khi ông Dương Hữu T thanh toán xong các khoản nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 15/10/2020, Ngân hàng MB – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viết tắt Ngân hàng MB) với ông Dương Hữu T có ký kết hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD cho ông T vay số tiền 3.474.083.378 đồng, có thỏa thuận về lãi suất và phí, phạt, thanh toán theo kỳ, mỗi kỳ là 01 tháng. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên là 15/11/2020, ngày đến hạn tháng 10/2035. Mục đích vay thanh toán tiền mua nhà. Khế ước nhận nợ ngày 16/10/2020.

Ngày 17/11/2021 Ngân hàng MB – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viết tắt Ngân hàng MB) với ông Dương Hữu T có ký kết hợp đồng tín dụng số 172994.21.201.4219247.TD, ngày 17/11/2021 vay số tiền 868.520.847 đồng, lãi suất thả nổi, mục đích vay thanh toán tiền mua nhà, thời hạn thanh toán 26/11/2035, khế ước nhận nợ ngày 25/11/2021.

Hợp đồng tín dụng được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung hình thức hợp đồng phù hợp quy định pháp luật tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự nên là căn cứ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Trong quá trình thực hiện hai hợp đồng tín dụng, ông Dương Hữu T đã thanh toán được số tiền gốc 339.082.249 đồng, lãi 839.078.415 đồng nhưng đến tháng 01/2023 ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiếp cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng

Tổng số tiền vay hai hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 27/6/2025, ông Dương Hữu T còn phải trả cho Ngân hàng MB 5.333.225.136 đồng (bao gồm: nợ gốc 4.003.521.976 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.329.703.160 đồng).

Ông Dương Hữu T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hai hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng MB yêu cầu ông Dương Hữu T trả số tiền 5.333.225.136 đồng (bao gồm: nợ gốc 4.003.521.976 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.329.703.160 đồng) và yêu cầu tính lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD ngày 15/10/2020 và hợp đồng tín dụng số 172994.21.201.4219247.TD ngày 17/11/2021 từ ngày tiếp theo ngày xét xử 27/6/2025 cho đến khi ông Dương Hữu T thanh toán xong các khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 nên chấp nhận.

[5.2]. Ngân hàng MB yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 154485.20.201.4219247.BĐ, ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng thế chấp số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T: Quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng số NH-3-4.2/2020/HDMBBTND/HGH-DHT ký ngày 24/9/2020 giữa Công ty A và ông Dương Hữu T và các phụ lục đính kèm về việc mua bán, chuyển nhượng biệt thự nghỉ dưỡng có mã NH-3-4.2, loại biệt thự 2BED-2KEY, khu vực NH-3, dãy 4, số thứ tự 2, diện tích xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng là 78,32m², diện tích khuôn viên đất của biệt thự nghỉ dưỡng 285.18m² thuộc khu du lịch vui chơi Biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby villa Mũi Né tại xã Thiện Nghiệp, phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận) được công chứng, chứng thực và đăng ký biện pháp bảo đảm hợp đồng ngày 16/10/2020, đối chiếu các quy định pháp luật Điều 108, Điều 292, Điều 294, Điều 298 Bộ luật dân sự và tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 và nghị định của chính phủ số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm là hợp pháp.

Ngoài ra giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội, ông Dương Hữu T và Công ty A (bên bán biệt thự nghỉ dưỡng) có thỏa thuận bằng hợp đồng hợp tác ba bên ký ngày 16/10/2020, các bên có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp nếu ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hai hợp đồng tín dụng nêu trên. Công ty A đã bàn giao tài sản cho ông T theo biên bản ngày 03/12/2021 nhưng chưa cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông T và đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng hợp tác ba bên ngày 16/10/2020. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP thương mại cổ phần Quân Đội đã nhiều lần thông báo cho Công ty A về việc ông Dương Hữu T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty A không có ý kiến.

Theo Điều 4 trong hợp đồng hợp tác ba bên ngày 16/10/2020 về xử lý vi phạm hợp đồng: Tài sản thế chấp thuộc trường hợp chưa cấp giấy cho ông T, Trường hợp ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP thương mại cổ phần Quân Đội thông báo cho Công ty A, các bên đồng ý việc xử lý tài sản bảo đảm “...*Ngân hàng hoặc bên thứ tư (do Ngân hàng chỉ định/ủy quyền) có quyền tiếp nhận và kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của khách hàng để tiếp tục thực hiện HĐMB (bên tiếp nhận) và trở thành khách hàng trong HĐMB...*”. Tòa án đã thông báo nội dung khởi kiện, trình bày, yêu cầu của nguyên đơn cho Công ty A và Thông báo Công ty có yêu cầu đối với số tiền ông Dương Hữu T còn nợ công ty theo hợp đồng mua bán nêu trên không nhưng Công ty A không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tòa án có văn bản gửi cho Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết tỉnh Bình Thuận và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về thông tin dự án. Dự án là của Công ty A là chủ đầu tư, không bị thanh tra, kiểm tra hay dừng hoạt động mà hiện nay, dự án đã đi vào hoạt động. Theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 26/7/2024 của Tòa án ghi nhận có biệt thự nghỉ dưỡng có mã NH-3-4.2, loại biệt thự 2BED-2KEY, khu vực NH-3, dãy 4, số thứ tự 2, diện tích xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng là 78,32m², diện tích khuôn viên đất của biệt thự nghỉ dưỡng 285.18m² thuộc khu du lịch vui chơi Biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby villa Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Do đó, xét yêu cầu của Ngân hàng MB về xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Ông Dương Hữu T còn nợ Công ty A theo hợp đồng mua bán nêu trên, Công ty A không có ý kiến hay yêu cầu gì nên tách thành vụ kiện khác nếu Công ty có yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7]. Chi phí xem xét, thẩm định ông Dương Hữu T phải chịu số tiền 5.000.000 đồng. Ngân hàng MB đã tạm ứng và chi xong nên ông Dương Hữu T có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng MB số tiền chi phí xem xét, thẩm định 5.000.000 đồng.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng MB được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Ông Dương Hữu T phải chịu án phí 113.633.225 đồng.

Ngân hàng MB được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.244.000 đồng theo biên lai thu số 0000296 ngày 22/01/2024 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009616, ngày 04/4/2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự

thành phố Cao Lãnh tỉnh Đồng Tháp (nay là Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân Khu vực 6 – Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

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, khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 108, Điều 292, Điều 294, Điều 295, Điều 298, Điều 299 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 118, Điều 147, 148, 149 Luật nhà ở;

Căn cứ 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng MB. Buộc ông Dương Hữu T phải trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng MB với tổng số tiền là 5.333.225.136 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 27/6/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Dương Hữu T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 154476.20.201.4219247.TD ngày 15/10/2020 và hợp đồng tín dụng số 172994.21.201.4219247.TD ngày 17/11/2021 cho đến khi ông Dương Hữu T trả xong nợ.

[2]. Hợp đồng thế chấp số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T: Quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng số NH-3-4.2/2020/HDMBBTND/HGH-DHT ký ngày 24/9/2020 giữa Công ty A và ông Dương Hữu T và các phụ lục đính kèm về việc mua bán, chuyển nhượng biệt thự nghỉ dưỡng có mã NH-3-4.2, loại biệt thự 2BED-2KEY, khu vực NH-3, dãy 4, số thứ tự 2, diện tích xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng là 78,32m², diện tích khuôn viên đất của biệt thự nghỉ dưỡng 285.18m² thuộc khu du lịch vui chơi Biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby villa Mũi Né tại xã Thiện Nghiệp, phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận) được công chứng, chứng thực và đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 16/10/2020 là hợp pháp.

Trường hợp ông Dương Hữu T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội thì Ngân hàng TMCP Quân Đội có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 theo quy định pháp luật.

[3]. Chi phí tố tụng: Chi Phí xem xét, thẩm định 5.000.00 đồng, Ngân hàng MB tạm ứng (đã chi xong). Ông Dương Hữu T có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng MB số tiền 5.000.000đồng.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Hữu T phải chịu án phí 113.633.225 đồng.

Ngân hàng MB được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.244.000 đồng theo biên lai thu số 0000296 ngày 22/01/2024 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009616, ngày 04/4/2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- VKSND khu vực 6-ĐT;
- Tòa án Tỉnh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Tuyết Nga

1. Công nhận: Hợp đồng thế chấp số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T (Quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng số NH-3-4.2/2020/HDMBBTND/HGH-DHT ký ngày 24/9/2020 giữa Công ty A và ông Dương Hữu T và các phụ lục đính kèm về việc mua bán, chuyển nhượng biệt thự nghỉ dưỡng có mã NH-3-4.2, loại biệt thự 2BED-2KEY, khu vực NH-3, dãy 4, số thứ tự 2, diện tích xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng là 78,32m², diện tích khuôn viên đất của biệt thự nghỉ dưỡng 285.18m² thuộc khu du lịch vui chơi Biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby villa Mũi Né tại xã Thiện Nghiệp, phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận) là HỢP PHÁP.

Trường hợp ông Dương Hữu T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NGÂN HÀNG, thì NGÂN HÀNG có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 154485.20.201.4219247.BĐ ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T theo quy định pháp luật.

Căn cứ:

1. Đối với hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 154485.20.201.4219247.BĐ, ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T. (Tài sản thế chấp theo hợp đồng trên là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng số NH-3-4.2/2020/HDMBBTND/HGH-DHT ký ngày 24/9/2020 giữa Công ty A và ông Dương Hữu T, mã sản phẩm: NH-3-4.2).

Hợp đồng thế chấp giữa hai bên được ký kết vào ngày 15/10/2020 và đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 15/10/2020.

Việc đăng ký bảo đảm được thực hiện theo nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 (Điều 9; Điều 19, 46-49 và Điểm d khoản 2 Điều 6; khoản 5 Điều 10, Điều 26 theo Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022).

Khoản 1 Điều 26 nghị định 99/2022: Trung T đăng ký giao dịch, tài sản của Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm của bộ tư pháp.

Trung T có quyền đăng ký giao dịch bảo đảm về Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 154485.20.201.4219247.BĐ, ngày 15/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn và ông Dương Hữu T.

Trung T đăng ký.....là đúng quy định.

2. Ngoài ra giữa Ngân hàng MB, ông Dương Hữu T và Công ty A (bên bán biệt thự nghỉ dưỡng) có thỏa thuận bằng hợp đồng hợp tác ba bên ngày 16/10/2020, các bên có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp.

Ý kiến của Công ty A: Công ty đã bàn giao tài sản cho ông T theo biên bản ngày 03/12/2021 nhưng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông T và đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng hợp tác ba bên ngày 16/10/2020.

Ngân hàng TMCP thương mại cổ phần Quân Đội đã nhiều lần thông báo cho Công ty A về việc ông Dương Hữu T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty A không có ý kiến. (Ngân hàng có nộp các thông báo về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông T cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy).

Theo Điều 4 trong hợp đồng hợp tác ba bên ngày 16/10/2020 về xử lý vi phạm hợp đồng: Tài sản thế chấp thuộc trường hợp chưa cấp giấy cho ông T, Trường hợp ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP thương mại cổ phần Quân Đội thông báo cho Công ty A, các bên đồng ý việc xử lý tài sản bảo đảm “...*Ngân hàng hoặc bên thứ tư (do Ngân hàng chỉ định/ủy quyền) có quyền tiếp nhận và kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của khách hàng để tiếp tục thực hiện HĐMB (bên tiếp nhận) và trở thành khách hàng trong HĐMB...*”.

Tòa án có văn bản gửi cho Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết tỉnh Bình Thuận và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về thông tin dự án thuộc khu du lịch vui chơi Biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby villa Mũi Né: Dự án Biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby villa Mũi Né là Công ty A làm chủ đầu tư, không bị thanh tra, kiểm tra mà hiện nay, dự án đã đi vào hoạt động.

Theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 26/7/2024 của Tòa án ghi nhận có biệt thự nghỉ dưỡng có mã NH-3-4.2, loại biệt thự 2BED-2KEY, khu vực NH-3, dãy 4, số thứ tự 2, diện tích xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng là 78,32m², diện tích khuôn viên đất của biệt thự nghỉ dưỡng 285.18m² thuộc khu du lịch vui chơi Biệt thự nghỉ dưỡng Royal Ruby villa Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

3. Căn cứ Luật nhà ở 2014: Điều 118 về giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai (được thế chấp khi chưa có giấy chứng nhận).

Điều 147 về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, Điều 148, Điều 149 về xử lý tài sản đảm bảo là nhà ở hình thành trong tương lai.

Do ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu căn biệt thự nên Ngân hàng chưa chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản nên **Ngân hàng chỉ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng có mã NH-3-4.2 tại hợp đồng thế chấp 15/10/2020 theo quy định pháp luật, không yêu cầu phát mãi tài sản.**

Do đó xét yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng có mã NH-3-4.2 **nêu trên của** Ngân hàng MB là có căn cứ.