TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2025/DS-ST
Ngày 12-5-2025
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Nhật Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Tấn Đạt

Bà Nguyễn Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thủy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên toà: Bà Ngô Thị Thu Hường - Kiểm sát viên.

Từ ngày 06 đến ngày 12 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 713/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2025/QĐXX-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N1. Địa chỉ trụ sở chính: A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: G P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Minh H – Bà Nguyễn Thị H1 – Ông Giản Đình H2 (Giấy ủy quyền số 01/UQ-VCB.TĐN-HCNS ngày 07/01/2025), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Lã Mạnh H3, sinh năm 1988. Địa chỉ: 1 H, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H4 – Bà Nguyễn Thị P (Giấy ủy quyền số 13/2024/UQ-LS24H ngày 15/11/2024), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty cổ phần B. Địa chỉ trụ sở chính: 2A P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Trương Văn H5 và ông Lê Tấn Đ (Văn bản ủy quyền số 01/2025/BPT-UQ ngày 02/01/2025 và số 1205/2025/BPT-UQ ngày 09/5/2025), có mặt.

3.2. Bà Lại Ngọc T, sinh năm 1982.

3.3. Em Vũ Duy A, sinh năm 2007.

3.4. Em Vũ Quốc A1, sinh năm 2011.

Do các em Vũ Duy A và Vũ Quốc A1 chưa thành niên nên có bà Lại Ngọc T là đại diện theo pháp luật.

Trú cùng địa chỉ: Căn hộ S Lô A thuộc Khu P, đường P, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn yêu cầu vắng mặt)

3.5. Bà Hồ Xuân H6, sinh năm 1987.

3.6. Ông Nguyễn Anh Trọng N, sinh năm 1985.

Trú cùng địa chỉ: Căn hộ S Lô A thuộc khu P, đường P, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, các bên đương sự trình bày có nội dung thống nhất như sau: Ngày 28/12/2022, Công ty cổ phần B (gọi tắt Công ty B) và ông Vũ Lã Mạnh H3 (gọi tắt ông H3) có ký 02 Hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể như sau: Hợp đồng số 0472/2022/HĐMB-BPT, đặc điểm căn hộ số 8.10 tại tầng 09 của Lô A thuộc khu P, đường P, phường H, thành phố T, loại căn hộ B2, diện tích sử dụng là 49.3m2, diện tích sàn xây dựng là 54.1m2, đặc điểm về đất xây dựng căn hộ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 115, diện tích sử dụng chung 11.582m2, giá bán là 2.843.111.280 đồng. Hợp đồng số 0473/2022/HĐMB-BPT, đặc điểm căn hộ số A1.02.07 tại tầng 03 và 04 của Lô A thuộc khu P, đường P, phường H, thành phố T, loại căn hộ DL2, diện tích sử dụng là 180.2m2, diện tích sàn xây dựng là 195.4m2, đặc điểm về đất xây dựng căn hộ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 115, diện tích sử dụng chung 11.582m2, giá bán là 19.146.075.921 đồng. Tiếp theo ngày 29/12/2022, ông H3, Công ty B và Ngân hàng TMCP N1 – chi nhánh T2 (gọi tắt là Ngân hàng) có ký hợp đồng hợp tác ba bên có nội dung: Ngân hàng đồng ý cho khách hàng vay số tiền tối đa là 11.581.633.732 đồng để thanh toán tiền mua nhà cho chủ đầu tư. Để đảm bảo cho khoản vay, khách hàng dùng tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai trên cơ sở hợp đồng mua bán hoặc toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán để đảm bảo cho nghĩa vụ của khách hàng tại Ngân hàng. Sau khi nhà hình thành và được cấp giấy chứng nhận, khách hàng phải hoàn tất thủ tục thế chấp nhà, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Chủ đầu

tư cam kết căn hộ A1.02.07 tầng 03 và 04 và căn hộ 8.10 tầng 09 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh chưa từng bán, trao đổi, tặng, cho, góp vốn hoặc thực hiện việc chuyển nhượng dưới bất kỳ hình thức nào khác cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác trước khi bán cho khách hàng theo quy định tại hợp đồng này. Ngày 29/12/2022, Ngân hàng và ông H3 đã ký Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0665/KHBL/22CN/NDA ngày 29/12/2022, có nội dung số tiền Ngân hàng cho ông H3 vay tối đa là 11.581.633.732 đồng, thời hạn cho vay là 240 tháng, mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán một phần tiền mua căn hộ A1.02.07 tầng 03 và 04 và căn hộ 8.10 tầng 09 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng chương trình cho vay "An tâm lãi suất 2022", lãi suất áp dụng là 11,2%/năm và cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau thời gian áp dụng, lãi suất cố định hiện tại là 13,5%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ngày 29/12/2022, ông H3 và Ngân hàng đã đăng ký biện pháp bảo đảm đối với 02 căn hộ nêu trên tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/12/2022, Ngân hàng đã chuyển vào tài khoản của Công ty B số tiền thanh toán một phần tiền mua căn hộ căn hộ A1.02.07 số tiền là 9.200.000.000 đồng và thanh toán một phần tiền mua căn hộ căn hộ 8.10 tầng 09 là 1.400.000.000 đồng.

- *Về quan điểm và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Ngoài những căn cứ nêu trên việc Ngân hàng đồng ý cho ông H3 vay tiền thanh toán mua 02 căn hộ là các biên bản bàn giao căn hộ giữa Công ty B và ông H3; Thông báo của Công ty B xác định ông H3 đã thanh toán cho Công ty một phần tiền mua căn hộ A1.02.07 là 9.091.340.389 đồng, số tiền khách hàng phải thanh toán còn lại là 9.200.000.000 đồng và Thông báo của Công ty B xác định ông H3 đã thanh toán cho Công ty một phần tiền mua căn hộ 8.10 tầng 09 là 1.316.213.080 đồng, khách hàng còn phải thanh toán là 1.400.000.000 đồng. Từ khi giải ngân đến nay, ông H3 chỉ mới trả cho Ngân hàng được 95.000.000 đồng tiền gốc và trả lãi đến tháng 6/2024 và ngưng không trả từ đó cho đến nay. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H3 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền tạm tính đến hết ngày 17/11/2024 là 10.901.623.453 đồng, trong đó nợ gốc là 10.505.000.000 đồng; nợ lãi khoản vay 396.552.110 đồng; nợ lãi phạt 71.343 đồng. Nếu ông H3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- *Ý kiến và quan điểm của bị đơn:* Ông H3 xác định ông là người đứng tên hộ cho ông Dương Ngọc H7 trên các Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty B, các khoản vay mà ông H3 ký với Ngân hàng cũng là vay hộ cho ông H7, thoả thuận đứng tên dùm giữa ông H3 và ông H7 chỉ thoả thuận bằng lời nói, không lập thành văn

bản. Thời điểm ông H7 nhờ ông đứng tên vay hộ do nghĩ rằng các khoản vay đã có tài sản bảo đảm nên không ảnh hưởng gì nên ông H3 đồng ý ký tên trên các hợp đồng. Dòng tiền sau khi Ngân hàng giải ngân do Công ty B là đơn vị thụ hưởng, ông H3 không nhận bất cứ khoản tiền nào trong các khoản vay trên. Hiện nay ông không biết ông Dương Ngọc H7 đang ở đâu nên không thể cung cấp thông tin của ông H7 cho Tòa án. Nay ông H3 xác định số tiền gốc còn nợ của Ngân hàng là 10.505.000.000 đồng; đối với khoản tiền lãi đề nghị Ngân hàng giảm một phần. Do hiện nay không có khả năng thanh toán nên ông H3 đồng ý bàn giao tài sản bảo đảm để Ngân hàng thu hồi nợ.

- *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần B:* Công ty có nhận được đơn, không thể hiện ngày, tháng, năm, không địa chỉ người gửi, tên người đứng đơn là Dương Ngọc H7 có nội dung ông H7 đề nghị Công ty hỗ trợ ngăn chặn trong trường hợp ông H3 hoặc tổ chức liên quan thực hiện hành vi chuyển dịch, chuyển nhượng tài sản là các căn hộ A1.02.07 và căn hộ căn hộ 8.10 tầng 09 thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T. Công ty không biết hiện nay ông Dương Ngọc H7 ở đâu nên không thể cung cấp thông tin của ông H7 cho Toà án. Trong vụ án này, Công ty không có yêu cầu độc lập và chấp hành theo quyết định của Toà án.

- *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lại Ngọc T, bà Hồ Xuân H6, ông Nguyễn Anh Trọng N:* Các ông bà xác nhận là người thuê các căn hộ A1.02.07 và căn hộ C Khu P, đường P, phường H, thành phố T. Các ông bà không có tranh chấp trong vụ án và chấp hành quyết định, bản án của Tòa án.

- *Tại phiên tòa:* Các đương sự giữ ý kiến như đã trình bày nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định, tuân theo pháp luật tố tụng. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0665/KHBL/22CN/NDA ký ngày 29/12/2022 giữa Ngân hàng và ông H3, xác định Ngân hàng có cho ông H3 vay số tiền 11.581.633.732 đồng, với mục đích thanh toán một phần tiền mua căn hộ số A1.02.07 tại tầng 03 và 04 và căn hộ số 8.10 tại tầng 09 của Khối (Lô) A1 thuộc Khu phức hợp Bách Phú T1 (“Centum W") đường P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, lãi suất trong hạn 11,2%/năm tại thời điểm giải ngân. Ngày 29/12/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho ông H3 bằng hình thức chuyển vào tài khoản của bên thụ hưởng là Công ty cổ phần B tổng số tiền là 10.600.000.000 đồng theo 02 Giấy nhận nợ. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông H3 đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua căn hộ số 0665/VCBTDN/KHBL/22 ngày 29/12/2022, tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 0472 và 0473 ngày 28/12/2022 giữa Công ty B và ông H3. Ông H3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc

được quy định tại Điều 9 của Hợp đồng đã ký. Từ ngày 21/6/2024, Ngân hàng chuyển số nợ gốc, lãi đến hạn chưa trả được sang nợ quá hạn, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng mà hai bên đã ký với tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/5/2025 là 11.409.565.107 đồng (trong đó: nợ gốc 10.505.000.000, nợ lãi là 904.565.107 đồng) là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 0665/VCBTDN/KHBL/22 ký ngày 29/12/2022, ông H3 đã thế chấp toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 0472/2022/HĐMB-BPT và Hợp đồng mua bán căn hộ số 0473/2022/HĐMB-BPT cho Ngân hàng. Theo đó, bên thế chấp đồng ý thế chấp cho bên nhận thế chấp tất cả các quyền tài sản và lợi ích phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số 0472/2022/HĐMB-BPT mua tài sản là căn hộ số 8.10 tại tầng 09 của khối A1 thuộc dự án Khu P ("Centum W") đường P, phường H, Thành phố T ký ngày 28/12/2022 giữa ông H3 và Công ty cổ phần B. Xét thấy Hợp đồng thế chấp nêu trên đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 293, Điều 295, Điều 298 Bộ luật dân sự 2015 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và Công ty B có trình bày ông H3 chỉ đứng tên hộ trên các Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng vay của Ngân hàng cho ông Dương Ngọc H7. Toà án đã ban hành Thông báo yêu cầu bị đơn và Công ty B cung cấp thông tin về địa chỉ của ông H7 để Toà án đưa người tham gia tố tụng nhưng các đương sự đều không cung cấp được thông tin liên quan đến ông H7 về việc nhờ ông H3 đứng tên dùm. Đơn đề nghị ngăn chặn, chuyển dịch, chuyển nhượng tài sản của ông H7 mà Công ty cung cấp chỉ là bản photo, không có giá trị pháp lý nên không có cơ sở xem xét. Như vậy với những tài liệu chứng cứ hiện nay có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông H3 là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ số 8.10 tại tầng 9 của Lô A1 và căn hộ số A1.02.07 tại tầng 3 và 4 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T do đó trường hợp ông H3 không thanh toán toàn bộ hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định trên là có cơ sở chấp nhận theo quy định Điều 320 và khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự 2015. Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông H3 trả tổng số tiền tạm tính đến ngày ngày 05/5/2025 cho Ngân hàng là 11.409.565.107 đồng. Trong đó nợ gốc 10.505.000.000 đồng; Lãi trong hạn và quá hạn là 904.565.107 đồng. Nếu ông H3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc những người đang thực tế cư trú trong tài sản bảo đảm là căn hộ số 8.10 tại tầng 9 của Lô A1 và căn hộ số A1.02.07 tại tầng 3 và 4 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành

phố T, Thành phố Hồ Chí Minh bàn giao tài sản để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Ngân hàng TMCP N1 khởi kiện bị đơn ông Vũ Lã Mạnh H3 yêu cầu thanh toán tiền nợ là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Cùng với việc nộp đơn khởi kiện, nguyên đơn - Ngân hàng TMCP N1 có đơn lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ án do tranh chấp phát sinh từ hoạt động của chi nhánh. Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0665/KHBL/22CN/NDA thể hiện Hợp đồng cho vay được thực hiện và giải ngân tại Ngân hàng TMCP N1 – chi nhánh T2. Theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh thể hiện Ngân hàng TMCP N1 – chi nhánh T2 có trụ sở tại số G P, phường V, Quận C nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Việc xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông H3 và Công ty B trình bày ông H3 chỉ là người đứng tên hộ cho ông Dương Ngọc H7 đối với các tài sản đảm bảo là căn hộ A1.02.07 và căn hộ 8.10 tầng 09 Khu P, đường P, phường H, thành phố T. Tuy nhiên, các đương sự xác định việc đứng tên hộ chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Về phía Công ty B cũng chỉ cung cấp bản photo đơn xin ngăn chặn của ông H7 cho Tòa án. Tòa án đã ban hành Thông báo yêu cầu ông H3 và Công ty B cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin địa chỉ của ông Dương Ngọc H7 để Tòa án đưa người tham gia tố tụng. Phía ông H3 và Công ty sau khi nhận Thông báo của Tòa án xác định không thể cung cấp địa chỉ hiện nay hoặc nơi cư trú cuối cùng của ông H3 cho Tòa án do đó Tòa án không thể triệu tập được ông Dương Ngọc H7.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trong căn hộ A1.02.07 tầng 03 và 04 và căn hộ căn hộ 8.10 tầng 09 thuộc Lô A Khu P, đường P, phường H, thành phố T hiện nay do bà Lại Ngọc T, bà Hồ Xuân H6, ông Nguyễn Anh Trọng N đang thực tế cư trú, họ là những người thuê căn hộ và không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên có đơn yêu cầu vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật

tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về pháp luật nội dung: Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Vũ Lã Mạnh H3 trả số tiền gốc còn nợ cho Ngân hàng là 10.505.000.000 đồng và trả lãi tính đến ngày 05/5/2025 tổng cộng là 11.409.565.107 đồng, yêu cầu trả ngay sau khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật. Người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất số tiền gốc phải thanh toán cho Ngân hàng, đối với số tiền lãi phải trả bị đơn yêu cầu Ngân hàng giảm ½ số tiền lãi. Về phương thức thanh toán do hiện nay không còn khả năng trả nợ nên bị đơn đồng ý bàn giao tài sản bảo đảm ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ.

[2.1] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc của nguyên đơn: Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0665/KHBL/22CN/NDA ngày 29/12/2022 do Ngân hàng và ông H3 xác lập; Giấy nhận nợ số 01 ngày 29/12/2022; Giấy nhận nợ số 02 ngày 29/12/2022; các uỷ nhiệm chi…có cơ sở xác định: Sau khi các bên ký kết hợp đồng cho vay thì Ngân hàng đã giải ngân cho ông H3 bằng hình thức chuyển vào tài khoản của bên thụ hưởng là Công ty B tổng số tiền là 10.600.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng ông H3 đã trả cho Ngân hàng 95.000.000 đồng vốn gốc nên số tiền gốc còn lại là 10.505.000.000 đồng và đến nay chưa thanh toán. Tại phiên toà bị đơn xác định số nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng là đúng do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Vũ Lã Mạnh H3 thanh toán số nợ gốc cho Ngân hàng là 10.505.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu trả lãi trong hạn và lãi quá hạn của nguyên đơn: Căn cứ thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0665/KHBL/22CN/NDA và các Giấy nhận nợ các bên thoả thuận: Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng chương trình cho vay "An tâm lãi suất 2022", lãi suất áp dụng là 11,2%/năm và cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau thời gian áp dụng lãi suất cố định hiện tại là 13,5%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Căn cứ chi tiết bảng tính lãi do Ngân hàng cung cấp thể hiện tính đến ngày 05/5/2025, tổng số tiền lãi mà ông H3 còn nợ của Ngân hàng là 904.565.107 đồng. Đề nghị giảm lãi của bị đơn không được Ngân hàng đồng ý. Xét thấy, việc thỏa thuận về lãi suất trong hạn và quá hạn của các đương sự thoả thuận trong hợp đồng là tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc ông H3 phải trả tiền lãi cho Ngân hàng tính đến ngày 05/5/2025 là 904.565.107 đồng.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông H3 phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tổng cộng là 11.409.565.107 đồng.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo: Để đảm bảo thanh toán cho khoản vay, ngày 29/12/2022 ông H3 và Ngân hàng đã ký đăng ký giao dịch đảm bảo đối với quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán căn hộ số 0472/2022/HĐMB-BPT và Hợp đồng mua bán căn hộ số 0473/2022/HĐMB-BPT ngày 28/12/2022 đối với căn hộ số 8.10 tại tầng 9 của Lô A1 và căn hộ số A1.02.07 tại tầng 3 và 4 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, tuy bị đơn và Công ty B có trình bày ông H3 chỉ là ngươi đứng tên hộ trên các Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng vay của Ngân hàng cho ông Dương Ngọc H7. Việc đứng tên hộ giữa ông H7 và ông H3 chỉ thoả thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Tuy nhiên như đã phân tích nêu trên, quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã ban hành Thông báo yêu cầu bị đơn và Công ty B cung cấp thông tin về địa chỉ của ông Dương Ngọc H7 để Toà án đưa người tham gia tố tụng nhưng các đương sự đều cho biết không cung cấp được thông tin liên quan đến ông Dương Ngọc H7. Tại Điều 6.8 của Hợp đồng hợp tác ba bên gồm: ông H3, Công ty B và Ngân hàng ký ngày 29/12/2022, chủ đầu tư cam kết căn hộ A1.02.07 (tầng 03 và 04) và căn hộ 8.10 tầng 09 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T chưa từng bán, trao đổi, tặng, cho, góp vốn hoặc thực hiện việc chuyển nhượng dưới bất kỳ hình thức nào khác cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác trước khi bán cho khách hàng theo quy định tại hợp đồng này. Như vậy với những tài liệu chứng cứ hiện nay có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông H3 là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ số 8.10 tại tầng 9 của Lô A1 và căn hộ số A1.02.07 tại tầng 3 và 4 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T do đó thoả thuận giữa Ngân hàng và ông H3 về việc nhận và bàn giao tài sản bảo đảm sau khi bản án có hiệu lực pháp luật để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ là phù hợp quy định tại các Điều 299, Điều 323, Điều 466 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Trường hợp về sau các đương sự có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản đối với căn hộ A1.02.07 (tầng 03 và 04) và căn hộ 8.10 tầng 09 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T hoặc bồi thường thiệt hại sẽ được xem xét thụ lý giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về án phí:

[3.1] Ông Vũ Lã Mạnh H3 phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng là 11.409.565.107 đồng, án phí được tính như sau: 112.000.000 đồng + 0,1% (11.409.565.107 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 119.409.565 đồng.

[3.2] Ngân hàng TMCP N1 không phải chịu án phí do đó hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 280, 299, 323, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Buộc ông Vũ Lã Mạnh H3 phải trả cho Ngân hàng TMCP N1 số nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0665/KHBL/22CN/NDA ngày 29/12/2022 do Ngân hàng và ông H3 xác lập theo các Giấy nhận nợ số 01 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 29/12/2022 tính đến ngày 05/5/2025 tổng cộng là 11.409.565.107 (mười một tỷ bốn trăm lẻ chín triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm lẻ bảy) đồng. Trong đó nợ gốc 10.505.000.000 (mười tỷ năm trăm lẻ năm triệu) đồng; Lãi trong hạn và quá hạn là 904.565.107 (chín trăm lẻ bốn triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm lẻ bảy) đồng. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2. Kể từ ngày 06/5/2025, ông Vũ Lã Mạnh H3 còn phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0665/KHBL/22CN/NDA ngày 29/12/2022 do Ngân hàng và ông H3 xác lập theo Giấy nhận nợ số 01 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 29/12/2022 cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng TMCP N1.

1.3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc ông Vũ Lã Mạnh H3 và những người đang thực tế cư trú trong tài sản bảo đảm là căn hộ số 8.10 tại tầng 9 của Lô A1 và căn hộ số A1.02.07 tại tầng 3 và 4 của Lô A thuộc Khu P, đường P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh bàn giao tài sản bảo đảm để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng.

2. Về án phí dân sự: Ông Vũ Lã Mạnh H3 phải chịu án phí dân sự là 119.409.565 (một trăm mười chín triệu bốn trăm lẻ chín nghìn năm trăm sáu mươi lăm) đồng. Trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng TMCP N1 đã nộp là 59.451.885 (năm mươi chín triệu bốn trăm năm mươi mốt nghìn tám trăm tám mươi lăm) đồng theo biên lai thu số 0021336 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận 3;
- Chi cục T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Nhật Minh