

Bản án số: 348/2024/DS-ST

Ngày: 24/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
vay tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN A – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

2. Bà Vũ Thị Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2023/TLST-DS ngày 16/11/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 220/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2024/QĐST-HPT ngày 29/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 207/2024/QĐST-HPT ngày 17/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N

Địa chỉ: Phường BN, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Phan Anh T; (vắng mặt)

2/ Ông Vương Quốc H; (có mặt)

3/ Bà Võ Đình Thị Ánh T2; (vắng mặt)

Địa chỉ nhận văn bản: Phường PS, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1982

Địa chỉ thường trú: Phường G, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: Phường J, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị Kim A, sinh năm 1968; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2/ Bà Trần Ngọc Kiều T3, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3/ Bà Trần Ngọc N, sinh năm 1974 (vắng mặt)

4/ Trẻ Trần Tuấn K, sinh năm 2010

5/ Trẻ Trần Tuấn N2, sinh năm 2013

6/ Trẻ Thạch Tuấn P, sinh năm 2020

Người đại diện hợp pháp của trẻ Tuấn K, Tuấn N2, Tuấn P là Ông Trần Quốc V. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Phường G, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh

Nơi cư trú: Phường J, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/11/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N do ông Vương Quốc H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/11/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N – Chi nhánh Quận I (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký kết với Ông Trần Quốc V Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/ bất động sản dự án) số 1189109.20 ngày 10/11/2020, bản Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (đính kèm hợp đồng tín dụng) và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 1189109(1).20 ngày 13/11/2020 (gọi chung là Hợp đồng vay), với nội dung: Ngân hàng cho ông V vay số tiền là 2.730.000.000đ (hai tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng), mục đích vay là để bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ số Phường LS, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn vay là 360 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 13/11/2020; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8,5%/năm và thay đổi theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng; Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm số dư lãi chậm trả. Phương thức thanh toán: Trả gốc và lãi theo lịch trả nợ mà Ngân hàng và khách hàng đã ký kết. Thực hiện Hợp đồng vay, ngày 13/11/2020, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.730.000.000đồng vào tài khoản của Ông Trần Quốc V theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 1189109(1).20 ngày 13/11/2020.

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1189109.20 ngày 10/11/2020 ông V đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1264953.20.603 ngày 11/11/2020, theo đó, ông Việt đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Phường G, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 119158, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02179 do Ủy ban nhân dân quận O cấp ngày 17/12/2014 (đã cập nhật biến động chuyển cho Ông Trần Quốc V ngày 21/9/2020); Giao dịch này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận O, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận về việc đăng ký thế chấp ngày 12/11/2020.

Ngoài đảm bảo cho nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nêu trên, theo hợp đồng thế chấp này, tài sản đảm bảo này còn được đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa

vụ trả nợ của Ông Trần Quốc V hiện tại (thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp) cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh từ hợp đồng tín dụng trên và các hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng khác ký kết giữa Ngân hàng và ông V trong khoảng thời gian từ ngày 10/11/2020 đến ngày 10/11/2025.

Ngoài ra, vào ngày 10/11/2020, Ông Trần Quốc V có ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản. Căn cứ đơn đề nghị của ông V và chính sách cấp thẻ của Ngân hàng, Ngân hàng đã đồng ý cấp cho ông Việt 02 thẻ tín dụng, cụ thể như sau:

- Thẻ tín dụng VIB online Plus số thẻ 526887XXXXXX4120 hạn mức là 50.000.000đồng, lãi suất, phí theo Biểu phí và Điều khoản điều kiện của VIB theo từng thời kỳ. Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 136.097.641đồng trong đó nợ gốc là 43.722.020đồng, nợ lãi là 23.482.920đồng, nợ phí là 68.892.701đồng;

- Thẻ tín dụng VIB Happy Drive số thẻ 513892XXXXXX9242 hạn mức là 100.000.000đồng, lãi suất, phí theo Biểu phí và Điều khoản điều kiện của VIB theo từng thời kỳ. Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 232.931.776đồng trong đó nợ gốc là 97.010.112đồng, nợ lãi là 51.771.540đồng, nợ phí là 84.150.124đồng.

Thực hiện Hợp đồng trên, ông V đã kích hoạt và sử dụng thẻ tín dụng từ ngày 14/10/2021. Quá trình sử dụng thẻ, từ khi kích hoạt thẻ cho đến ngày 23/9/2024, ông V còn nợ Ngân hàng theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 10/11/2020 tổng số tiền là 365.509.266đồng (trong đó, nợ gốc là 299.991.000đồng, nợ lãi và các loại phí là 65.518.266đồng).

Nghĩa vụ cho Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 10/11/2020 cũng được đảm bảo toàn bộ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1264953.20.603 ngày 11/11/2020 nêu trên.

Sau khi vay vốn (theo hợp đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng), ông V đã thanh toán cho Ngân hàng được tổng số tiền là 205.760.858đồng (trong đó nợ gốc là 53.081.000đồng, nợ lãi là 152.679.858đồng), sau đó ông V không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng như đã thỏa thuận nữa. Ngân hàng nhiều lần liên hệ yêu cầu ông V trả nợ, nhưng ông V vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Do ông V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển khoản vay trên thành nợ quá hạn từ ngày 26/7/2021.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu:

- Buộc Ông Trần Quốc V thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 24/9/2024 theo Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 1189109.20/PHT ngày 10/11/2020 với tổng số tiền là 365.509.266đồng trong đó nợ gốc là 140.732.132đồng, nợ lãi trong hạn là 75.254.460đồng, nợ lãi quá hạn và phí là 153.042.825đồng và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí phát sinh cho đến khi ông V thanh toán xong toàn bộ số nợ theo Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng nêu

trên, Ngân hàng yêu cầu ông V trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật;

- Buộc Ông Trần Quốc V thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1189109.20 ngày 10/11/2020, bản Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (đính kèm hợp đồng tín dụng) và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1189109(1).20 ngày 13/11/2020 tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 4.360.041.170đồng, trong đó nợ gốc là 2.676.919.000đồng, nợ lãi là 115.831.013đồng, nợ lãi quá hạn là 1.567.291.157đồng. Ngân hàng yêu cầu ông V trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, yêu cầu ông V vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 25/9/2024 theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

- Trong trường hợp ông V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1264953.20.603 ngày 11/11/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với ông V để trả nợ cho Ngân hàng. Nếu việc phát mại tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ để trả nợ thì yêu cầu ông V tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền nợ còn thiếu.

Tại bản tự khai ngày 26/12/2023 và tại phiên tòa, bị đơn là Ông Trần Quốc V trình bày: Ông thừa nhận những nội dung trình bày của Ngân hàng về vấn đề vay vốn, sử dụng thế tín dụng thế chấp và số tiền hiện nay ông còn nợ Ngân hàng là đúng. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông không thể thanh toán nợ cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận được. Ông đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp của ông để thu hồi nợ. Ông yêu cầu Ngân hàng giảm phần lãi quá hạn của ông để tạo điều kiện cho ông trả nợ. Hiện nay không có ai đang thực tế cư trú tại tài sản thế chấp.

Tại bản tự khai ngày 26/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim A trình bày: Bà là cô ruột của Ông Trần Quốc V, tại căn nhà số Phường G, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có một mình bà thực tế sinh sống. Đây là tài sản riêng của ông V, bà không có sửa chữa, cải tạo gì đối với căn nhà này. Nếu phải phát mại tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì bà đồng ý chuyển toàn bộ tài sản của mình ra khỏi nhà và không có yêu cầu nào khác.

Ngày 30/7/2024, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ Phường G, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, theo lời trình bày của bà Trần Thị Kim A thì tại địa chỉ này không còn ai ở nữa, hiện nay nhà để trống.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành

đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N khởi kiện yêu cầu Ông Trần Quốc V (cư trú tại Phường J, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) phải thanh toán tiền vốn vay, tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1189109.20 ngày 10/11/2020, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1189109(1).20 ngày 13/11/2020 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 1189109.20/PHT ngày 10/11/2020. Mục đích vay tiền là để bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ số Phường LS, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, đây là tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại Phường J, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc Kiều T3, bà Trần Ngọc N mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không rõ lý do trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Căn cứ Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/ bất động sản dự án) số 1189109.20 ngày 10/11/2020, bản Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (đính kèm hợp đồng tín dụng) và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1189109(1).20 ngày 13/11/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N – Chi nhánh Quận I với Ông Trần Quốc V cũng như lời trình bày, xác nhận của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định Ông Trần Quốc V đã vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N số tiền 2.730.000.000đồng và đến nay vẫn chưa thanh toán. Theo chứng cứ mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N cung cấp và lời thừa nhận của ông V thì ông V đã vi phạm hợp đồng tín dụng là không trả nợ gốc và lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký vì vậy Ngân hàng đã chuyển khoản vay của Ông Trần Quốc V sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/7/2021.

Tính đến ngày 24/9/2024, ông V còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1189109.20 ngày 10/11/2020 tổng số tiền là 4.360.041.170đồng, trong đó nợ gốc là 2.676.919.000đồng, nợ lãi là 115.831.013đồng, nợ lãi quá hạn là 1.567.291.157đồng

[3] Căn cứ Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 1189109.20/PHT ngày 10/11/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N – Chi nhánh Quận I với Ông Trần Quốc V, cũng như lời trình bày, xác nhận của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định Ông Trần Quốc V đã sử dụng 02 thẻ tín dụng: Thẻ tín dụng VIB online Plus số thẻ 526887XXXXXX4120 hạn

mức là 50.000.000đồng và Thẻ tín dụng VIB Happy Drive số thẻ 513892XXXXXX9242 hạn mức là 100.000.000đồng, lãi suất và phí cả 02 thẻ theo Biểu phí và Điều khoản điều kiện của VIB theo từng thời kỳ; tính đến ngày 24/9/2024, ông V còn nợ đối với 02 thẻ tín dụng này tổng số tiền là 365.509.266đồng trong đó nợ gốc là 140.732.132đồng, nợ lãi trong hạn là 75.254.460đồng, nợ lãi quá hạn và phí là 153.042.825đồng.

Tại phiên tòa, ông V thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền đúng như Ngân hàng đã trình bày. Ông V yêu cầu Ngân hàng giảm phần lãi quá hạn của ông để tạo điều kiện cho ông trả nợ. Đại diện Ngân hàng không đồng ý với đề nghị của ông V. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu ông V thanh toán một lần toàn bộ số nợ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: thanh toán làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 25/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1264953.20.603 ngày 11/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 027643, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12/11/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận O, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N – Chi nhánh Quận I (bên nhận thế chấp) và Ông Trần Quốc V (bên thế chấp) thì các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp.

Như vậy, hết thời hạn thanh toán nêu trên nếu Ông Trần Quốc V không thực hiện việc thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Phường G, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 119158, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02179 do Ủy ban nhân dân quận O cấp ngày 17/12/2014 (đã cập nhật biến động chuyển cho Ông Trần Quốc V ngày 21/9/2020) để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà giá trị tài sản bán được lớn hơn nghĩa vụ phải thanh toán thì số tiền còn lại sẽ được trả lại cho Ông Trần Quốc V.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì Ông Trần Quốc V phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N.

[5] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là Ông Trần Quốc V có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng này.

[6] Về án phí: Ông Trần Quốc V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 112.000.000đồng + 0,1% (4.729.070.587đồng – 4.000.000.000đồng) = 112.729.071đồng (một trăm mười hai triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn không trăm bảy mươi một đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 4, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Buộc Ông Trần Quốc V phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/ bất động sản dự án) số 1189109.20 ngày 10/11/2020, bản Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (đính kèm hợp đồng tín dụng), Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1189109(1).20 ngày 13/11/2020 (gọi chung là Hợp đồng vay) và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 1189109.20/PHT ngày 10/11/2020 tổng số tiền là 4.729.070.587đ (bốn tỷ bảy trăm hai mươi chín triệu không trăm bảy mươi nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc là 2.817.651.132đ (hai tỷ tám trăm mười bảy triệu sáu trăm năm mươi một nghìn một trăm ba mươi hai đồng), nợ lãi trong hạn là 190.080.711đ (một trăm chín mươi triệu không trăm tám mươi nghìn bảy trăm mười một đồng), nợ lãi quá hạn và phí là 1.720.333.982đ (một tỷ bảy trăm hai mươi triệu ba trăm ba mươi ba nghìn chín trăm tám mươi hai đồng).

Thời hạn thanh toán: Thanh toán làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Kể từ ngày 25/9/2024, Ông Trần Quốc V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1189109.20 ngày 10/11/2020, bản Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (đính kèm hợp đồng tín dụng), Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1189109(1).20 ngày 13/11/2020 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 1189109.20/PHT ngày 10/11/2020 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ

này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng mà các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N thì lãi suất mà Ông Trần Quốc V phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N.

3/ Trong trường hợp Ông Trần Quốc V thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N thì Ngân hàng phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xóa giao dịch bảo đảm và trả lại cho ông V bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 119158, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02179 do Ủy ban nhân dân quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/12/2014 (đã cập nhật biến động chuyển cho Ông Trần Quốc V ngày 21/9/2020) (04 trang chính, 01 trang bổ sung).

4/ Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà Ông Trần Quốc V không thực hiện việc thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Phường G, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1264953.20.603 ngày 11/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà giá trị tài sản bán được lớn hơn nghĩa vụ phải thanh toán thì số tiền còn lại sẽ được trả lại cho Ông Trần Quốc V.

5/ Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì Ông Trần Quốc V phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N.

6/ Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc V phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Quốc V phải nộp án phí là 112.729.071đồng (một trăm mười hai triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn không trăm bảy mươi một đồng).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.867.000đ (bốn mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0000344 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

9/ Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và Điều 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 nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận A;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Cao Thị Hồng Nga