

Bản án số: 226/2024/DS-ST
Ngày 16-7-2024
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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Thị Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn.
2. Ông Tô Văn Nhung.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hồng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An - Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 255/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 244/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 218/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB); địa chỉ trụ sở chính: A L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978; địa chỉ: Iâu E, số E C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 607/UQ-MBAMC ngày 28/3/2024). Có mặt.

- Bị đơn:

Ông Bùi Văn C, sinh năm 1975 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: số G N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị T1 là ông Bùi Văn C, sinh năm 1975; địa chỉ liên lạc: Số G N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/5/2024). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thanh U, sinh năm 1975; địa chỉ liên lạc: Số S.S10, Vinhomes G, số E, N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Công ty cổ phần K1.

Địa chỉ trụ sở: Tầng D, Trung tâm thương mại V, 161, xa lộ H, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Naosuke K - Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2024, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị T1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 203868.21.110.15169535.TD ngày 17/11/2021. Theo đó, Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho bị đơn theo các khế ước nhận nợ kèm theo là LD2132727841 ngày 23/11/2021 và LD2205269060 ngày 21/02/2022, cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số LD2132727841: lãi suất thả nổi: lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10.1%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 23/02/2022. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 23/5, 23/8, 23/11, 23/2 hàng năm (ngày điều chỉnh lãi suất) và lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do Ngân hàng công bố/Thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3.1%/năm.

Lãi suất cho vay theo chương trình hợp tác cho vay KHCN tại dự án Vinhomes G do Công ty cổ phần K1 làm chủ đầu tư như sau: giai đoạn 1 trong thời gian kể từ ngày 23/11/2021 đến ngày 22/5/2023 khách hàng được Ngân hàng U áp dụng lãi suất cố định 7.7%/năm; giai đoạn 2 sau thời gian quy định tại giai đoạn 1 và giai đoạn 2 nêu trên, lãi suất cho vay ưu đãi được xác định là lãi suất thả nổi, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 23/5/2023, các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 23/8, 23/11, 23/2, 23/5 hàng năm (ngày điều chỉnh lãi suất).

Lãi suất cho vay kể từ ngày 23/5/2023 đến hết ngày 22/11/2041 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do Ngân hàng công bố/Thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3.5%/năm.

Lãi suất cho vay kể từ ngày 23/11/2041 đến hết ngày 23/11/2045 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do Ngân hàng công bố/Thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 4.5%/năm.

- Khế ước nhận nợ số LD2205269060: lãi suất thả nổi: lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10.1%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 21/5/2022. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 21/8, 21/11, 21/2, 21/5 hàng năm (ngày điều chỉnh lãi suất) và lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do Ngân hàng công bố/Thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3.1%/năm.

Lãi suất cho vay theo chương trình hợp tác cho vay KHCN tại dự án Vinhomes G do Công ty cổ phần K1 làm chủ đầu tư như sau: giai đoạn 1 trong thời gian kể từ ngày 21/02/2022 đến ngày 22/5/2023 khách hàng được Ngân hàng U áp dụng lãi suất

cố định 7.6%/năm; giai đoạn 2 trong thời gian kể từ ngày 23/5/2023 đến ngày 20/8/2023 khách hàng được **Ngân hàng U** áp dụng lãi suất cố định 7.6%/năm; giai đoạn 3 sau thời gian quy định tại giai đoạn 1 và giai đoạn 2 nêu trên, lãi suất cho vay ưu đãi được xác định là lãi suất thả nổi.

Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 21/8/2023. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 21/11, 21/2, 21/5, 21/8 hàng năm (ngày điều chỉnh lãi suất).

Lãi suất cho vay kể từ ngày 21/8/2023 đến hết ngày 20/02/2042 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do Ngân hàng công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3.5%/năm.

Lãi suất cho vay kể từ ngày 21/02/2042 đến hết ngày 23/11/2045 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do Ngân hàng công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 4.5%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị Tình** thế chấp tài sản là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán cửa hàng số S7.0501.S15/VHGP/HĐMBDTTM ngày 09/11/2021 và các phụ lục đi kèm giữa **Công ty Cổ phần K1** và ông **Bùi Văn C** về việc chuyển nhượng Cửa hàng số 1.S15 tại tầng 01, diện tích sử dụng: 47,6 m², thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 - Khu dân cư và **công viên P (Vinhomes G)** hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại **phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng số 203878.21.110.15169535.BĐ ngày 17/11/2021. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. **Ngân hàng Q** đã gửi thông báo, công văn yêu cầu khách hàng trả nợ và nhưng khách hàng đều không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến nay ông **C**, bà **T1** chưa thanh toán số tiền nợ gốc của khoản vay, thanh toán lãi là 943.598.039 đồng và khoản vay đã phát sinh nợ quá hạn từ thời điểm tháng 6/2023.

Ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên **Ngân hàng thương mại cổ phần Q** yêu cầu buộc ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** phải thanh toán nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 16/7/2024 tổng số tiền là 10.320.950.672 đồng (*mười tỷ ba trăm hai mươi triệu chín trăm năm mươi ngàn sáu trăm bảy mươi hai đồng*), bao gồm: nợ gốc là 9.127.084.122 đồng, tổng nợ lãi là 1.193.866.550 đồng.

Buộc ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 203868.21.110.15169535.TD ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo số LD2132727841 ngày 23/11/2021 và LD2205269060 ngày 21/02/2022 kể từ ngày 17/7/2024 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 ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** không thanh toán toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi

tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán cửa hàng số S7.0501.S15/VHGP/HĐMBDTTM ngày 09/11/2021 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần K1 và ông Bùi Văn C về việc chuyển nhượng cửa hàng số 1.S15 tại tầng 01, diện tích sử dụng 47,6 m², thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 - Khu dân cư và công viên P (Vinhomes G hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng số 203878.21.110.15169535.BĐ ngày 17/11/2021 để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T1 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T1 tại Ngân hàng thì ông C, bà T1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Đối với đề nghị của ông Bùi Văn C về việc đề nghị giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng để Ngân hàng thu hồi nợ và Ngân hàng hỗ trợ trả lại cho ông C, bà T1 với số tiền 1.000.000.000 đồng thì nguyên đơn không đồng ý.

Đối với việc ông C cho bà Trần Thị Thanh U thuê cửa hàng số 1.S15 thì Ngân hàng không biết, ông C không báo cho Ngân hàng. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê cửa hàng số 1.S15 giữa bà Trần Thị Thanh U với ông Bùi Văn C.

- Đối với bị đơn ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T1 tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2024 trình bày:

Ông C, bà T1 thống nhất với phần trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc ông C, bà T1 ký hợp đồng vay tiền ngày 17/11/2021 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, theo các khế ước nhận nợ số LD2132727841 và khế ước nhận nợ số LD2205269060, tổng số tiền ông C, bà T1 vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Q là 9.127.084.122 đồng. Thống nhất các nội dung thỏa thuận tại hợp đồng cho vay mà Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án. Từ khi ông C, bà T1 vay tiền của Ngân hàng TMCP Q cho đến nay ông C, bà T1 chưa trả số nợ gốc, lãi nào cho ngân hàng vì theo thỏa thuận của vợ chồng ông C, bà T1 với Ngân hàng TMCP Q và Công ty cổ phần K1 về việc Công ty cổ phần K1 sẽ hỗ trợ trả tiền lãi cho vợ chồng ông C, bà T1 trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên.

Sau khi hết thời hạn hỗ trợ của Công ty cổ phần K1 thì do kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông C, bà T1 chưa thanh toán được khoản nợ gốc, lãi nào cho Ngân hàng. Thống nhất với phần trình bày của Ngân hàng về xác định số nợ tính đến ngày 27/3/2024 của vợ chồng ông C, bà T1 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q cụ thể như sau: nợ gốc: 9.127.084.122 đồng, nợ lãi trong hạn: 16.903.861 đồng, nợ lãi quá hạn: 894.594.810 đồng. Tổng nợ 10.038.582.793 đồng

Để đảm bảo cho khoản vay của ông C, bà T1 với Ngân hàng TMCP Q thì ông C, bà T1 thế c tài sản Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán cửa hàng số S7.0501.S15/VHGP/HĐMBDTTM ngày 09/11/2021 và các phụ lục đi kèm (nếu có) giữa Công ty Cổ phần K1 và ông/bà Bùi Văn C về việc mua bán/chuyển nhượng Cửa hàng số 1.S15 tại tầng 01, diện tích sử dụng: 47,6 m², thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6- Khu dân cư và công viên P (Vinhomes G

hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng số 203878.21.110.15169535.BĐ ngày 17/11/2021. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Đối với tài sản thế chấp ông C, bà T1 đã nhận tài sản từ năm 2022, đã đưa vào sử dụng, kinh doanh nhưng không có hiệu quả. Ông C, bà T1 chưa nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Công ty cổ phần K1.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông C, bà T1 thống nhất với khoản nợ với Ngân hàng, tuy nhiên ông C, bà T1 đề nghị giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng để ngân hàng thu hồi nợ và Ngân hàng hỗ trợ trả lại cho vợ chồng ông C, bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Tại văn bản trình bày ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh U trình bày:

Bà U là người thuê căn shop S7.0501.S15 của ông Bùi Văn C theo hợp đồng thuê shop thương mại S7.0501.S15, Khu đô thị V, T ngày 04/10/2023. Nội dung chính của hợp đồng thuê là bà U thuê shop thương mại của ông C, thời hạn thuê 06 tháng từ ngày 05/10/2023 đến hết ngày 31/10/2024, giá thuê là 30.000.000 đồng/tháng. Bà U đã nhận shop thuê từ ngày 05/10/2023, khi nhận cửa hàng trống, hiện nay bà U đang kinh doanh quần, áo, hàng tháng bà U đều trả tiền thuê đầy đủ. Bà U không yêu cầu tòa án giải quyết hợp đồng thuê giữa bà U với ông C. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q với bị đơn ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T1, bà U không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần K1 trình bày:

Ông Bùi Văn C là bên mua theo Hợp đồng mua bán cửa hàng số S7.0501.S15/VHGP/HĐMBDTTM ngày 09/11/2021. Công ty đã bàn giao cửa hàng cho oogn chiến theo Biên bản bàn giao cửa hàng số S7.0501.S15/VHGP/BBBG ngày 20/3/2022. Tính đến ngày 26/5/2024, ông C đã thanh toán theo hợp đồng mua bán 95% giá bán, thuế GTGT và toàn bộ kinh phí bảo trì.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Ông Bùi Văn C là bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị T2 vắng mặt không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thanh U và đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần K1 là ông Naosuke K có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần K1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ông Bùi Văn C là bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa và các ngày 28/6/2024 và ngày 16/7/2024 nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định của Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng vay: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền giải ngân, số tiền gốc còn nợ, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét, Hợp đồng cho vay số 203868.21.110.15169535 ký kết ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo số LD213277841 ngày 23/11/2021 và LD2205269060 ngày 21/02/2022 được ký kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T3, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích, lãi suất vay, phương thức trả nợ...phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện theo hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T1 số tiền 3.993.099.304 đồng (Ba tỷ chín trăm chín mươi ba triệu chín mươi chín ngàn ba trăm lẻ chín đồng) đồng theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 202132727841 ngày 23/11/2021 và số tiền 5.133.984.818 VNĐ (Năm tỷ một trăm ba mươi triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm mười tám đồng) theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LD2205269060 ngày 21/02/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo yêu cầu trả nợ cho bị đơn nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó, có căn cứ xác định ông C, bà T1 vay của nguyên đơn và phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ tính đến ngày 16/7/2024 là 10.320.950.672 đồng (mười tỷ ba trăm hai mươi triệu chín trăm năm mươi ngàn sáu trăm bảy mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc: 9.127.084.122 đồng, nợ lãi trong hạn: 56.481.509 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.137.385.041 đồng và tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 17/7/2024 cho đến ngày thực tế ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T1 trả hết nợ gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 203868.21.110.15169535.TD ngày 17/11/2021 mà các bên đã ký kết.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp ông Bùi Văn C và bà Phạm Thị T1 không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng: Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng số 203878.21.110.15169535.BĐ ngày 17/11/2021 hình thành từ Hợp đồng cho vay số 203868.21.110.15169535 ký kết ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo số LD213277841 ngày 23/11/2021 và LD2205269060 ngày 21/02/2022 được ông C, bà T1 ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán cửa hàng số S7.0501.S15/VHGP/HĐMBD TTMM ngày 09/11/2021 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần K1 với ông Bùi Văn C về việc chuyển nhượng Cửa hàng số 1.S15 tại tầng 01, diện tích sử dụng 47,6 m², thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 - Khu dân cư và công viên P (Vinhomes G hoặc tên gọi khác

theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, được đăng ký thế chấp quyền tài sản tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/11/2021. Trình tự thủ tục thế chấp quyền tài sản của các bên đúng quy định tại các Điều 295, 298, 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** không trả được nợ và trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho nguyên đơn thì ông **C**, bà **T1** có nghĩa vụ phải tiếp tục thanh toán các nghĩa vụ nợ còn lại cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ phát sinh tại Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 49 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Ông **Bùi Văn C** có đề nghị giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng để Ngân hàng thu hồi nợ và Ngân hàng hỗ trợ trả lại cho ông **C**, bà **T1** 1.000.000.000 đồng nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại khoản 1 Điều 49 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định “Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện đúng với thỏa thuận của các bên” vì vậy căn cứ Điều 9 Hợp đồng cho vay số 203868.21.110.15169535 ngày 17/11/2021 và Điều 5 Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng số 203878.21.110.15169535.BĐ ngày 17/11/2021 mà các bên đã ký kết thì các khoản thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ các khoản phí, chi phí, các khoản thuế và các chi phí khác để quản lý, bảo quản, định giá, thu giữ, bán tài sản sẽ được sử dụng để thanh toán, trả nợ toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm cho Ngân hàng bao gồm: nợ gốc, nợ lãi, các chi phí, phí, nợ quá hạn, lãi quá hạn, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính phát sinh khác (nếu có); nếu số tiền còn thừa Ngân hàng sẽ trả lại cho ông **C**, bà **T1**, nếu không đủ để thanh toán, trả nợ thì ông **C**, bà **T1** phải tiếp tục thực hiện thanh toán, trả nợ cho Ngân hàng vì vậy không có căn cứ chấp nhận đề nghị của ông **Bùi Văn C**.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện viện kiểm sát.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 144, 147, 227, 228, 238, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 295, 298, 299, 301, 318 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ vào Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 của **Ngân hàng N** quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng.

Căn cứ vào Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm

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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** đối với ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1. Buộc ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/7/2024 là 10.320.950.672 đồng (mười tỷ ba trăm hai mươi triệu chín trăm năm mươi ngàn sáu trăm bảy mươi hai đồng), bao gồm: nợ gốc là 9.127.084.122 đồng, tổng nợ lãi là 1.193.866.550 đồng.

Kể từ ngày 17/7/2024 ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 203868.21.110.15169535.TD ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo số LD2132727841 ngày 23/11/2021 và LD2205269060 ngày 21/02/2022 cho đến khi ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng số 203878.21.110.15169535.BĐ ngày 17/11/2021 hình thành từ Hợp đồng cho vay số 203868.21.110.15169535 ký kết ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo số LD213277841 ngày 23/11/2021 và LD2205269060 ngày 21/02/2022 được ông **C**, bà **T1** ký kết với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** đối với Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán cửa hàng số S7.0501.S15/VHGP/HĐMBDTTM ngày 09/11/2021 và các phụ lục kèm theo giữa **Công ty Cổ phần K1** và ông **Bùi Văn C** về việc mua bán/chuyển nhượng Cửa hàng số 1.S15 tại tầng 01, diện tích sử dụng 47,6 m², thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 - Khu dân cư và **công viên P (Vinhomes G** hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại **phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** thì ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** có nghĩa vụ phải tiếp tục thanh toán các nghĩa vụ nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết toàn bộ nghĩa vụ phát sinh tại Ngân hàng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông **Bùi Văn C** và bà **Phạm Thị T1** phải chịu số tiền 118.320.951 (một trăm mười tám triệu ba trăm hai mươi nghìn chín trăm năm mươi mốt) đồng. Trả lại cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** số tiền 59.019.291 đồng (năm mươi chín triệu không trăm mười chín nghìn hai trăm chín mươi mốt đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002855 ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 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:

- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- CCTHA DS thành phố Dĩ An (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Kiều Thị Uyên