

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 269/2024/DS-ST
Ngày: 22/05/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Dòn
- Ông Lại Hữu Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 03 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2024/QĐXXST-DS ngày 28/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2024/QĐST-DS ngày 26/03/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 35/2024/QĐST-DS ngày 24/4/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Trụ sở chính: T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quang D.** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Chi nhánh khởi kiện: **Ngân hàng thương mại cổ phần N – Chi Nhánh T.**

Địa chỉ chi nhánh: P, khu dân cư H, ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Ngọc H.** Chức vụ: Giám đốc (Giấy ủy quyền số 628/UQ-V-PC ngày 15/10/2021).

Ủy quyền lại cho Ông **Trần Hải Thanh S.** sinh năm 1990, chức vụ: Trưởng phòng phụ trách phòng Khách hàng Ngân hàng T – Chi nhánh T (Giấy ủy quyền số 76/UQ-VTSG - KH ngày 15/02/2022) – Có mặt.

- **Bị đơn:**

1/ Ông **Đặng Trọng T.** sinh năm 1987 – Vắng mặt.

2/ Bà **Nguyễn Thị H.** sinh năm 1992 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Chung cư H, đường H1, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **Lê Hùng P**, sinh năm 1984 – Vắng mặt.

2/ Bà **Trần Kim D**, sinh năm 1950 – Vắng mặt.

3/ Ông/bà **Trần Kim L**, sinh năm 1990 – Vắng mặt.

4/ Bà **Nguyễn Thị Thanh B**, sinh năm 1976 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông **Đào Trọng T**, sinh năm 1958

Địa chỉ: N, phường Đ, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Thanh C**, sinh năm 1973; Địa chỉ: T, phường Đ, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 17/4/2023) – Có đơn xin vắng mặt.

6/ Chi cục thi hành án dân sự quận T- Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Â, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị C- chức vụ: chấp hành viên (Theo văn bản ủy quyền số 2227/GUQCCTHADS ngày 16/5/2024)- Có đơn xin vắng mặt.

7/ Các ông/bà có tên dưới đây tại cùng địa chỉ: T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh gồm (đều vắng mặt):

1. Ông Vũ Minh P, sinh năm 1998
2. Ông Võ Chí T, sinh năm 1995
3. Bà Nguyễn Thị Diễm Q, sinh năm 2000
4. Ông Long Chi F, sinh năm 1994
5. Ông Quách Tấn T, sinh năm 2001
6. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 2000
7. Ông Nguyễn Quốc Đ, sinh năm 1997
8. Ông Phạm Quang T, sinh năm 1979
9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1999
10. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 2000
11. Bà Đinh Ngọc L, sinh năm 1995
12. Ông Võ Trọng T, sinh năm 2000
13. Bà Đỗ Nguyễn Minh T, sinh năm 2001
14. Ông Nguyễn Hoàng Â, sinh năm 1991
15. Bà Nguyễn Ngân X, sinh năm 1995
16. Bà Đỗ Thị Kiều M, sinh năm 2001
17. Bà Đoàn Thị K, sinh năm 1998
18. Ông Lê Anh S, sinh năm 1998
19. Bà Chu Thị H, sinh năm 1987
20. Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1978

21. Ông Lê Nguyễn Triệu T, sinh năm 1997
22. Ông Dương Văn T, sinh năm 1968
23. Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1989
24. Ông Phạm Đức T, sinh năm 2003
25. Bà Trần Thị D, sinh năm 1999
26. Bà Lưu Thị Hồng N, sinh năm 1999
27. Ông Võ Văn K, sinh năm 1995
28. Ông Trần Phan Ngọc L, sinh năm 1998
29. Bà Nguyễn Hoàng Nhật V, sinh năm 2000
30. Bà Võ Nhật Huyền T, sinh năm 2000
31. Bà Trần Thị Thúy N, sinh năm 1999
32. Bà Nguyễn Phạm Diễm T, sinh năm 2002
33. Ông Nguyễn Vũ Nhật T, sinh năm 2000
34. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 2001
35. Bà Đoàn Thị Kim L, sinh năm 2002
36. Ông Trần Đức S, sinh năm 1994
37. Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 2003
38. Bà Hồ Thị Thanh N, sinh năm 1998.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 21/02/2022, các bản tự khai, các biên bản hòa giải không thành, biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hải Thanh S trình bày:

1. Về khách hàng cấp tín dụng: Khách hàng có quan hệ tín dụng với Ngân hàng T – Chi nhánh T từ năm 2020 để vay vốn thanh toán tiền mua nhà ở.

2. Về quá trình cấp tín dụng: Ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H đã ký Hợp đồng tín dụng số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 để vay vốn tại Ngân hàng T – Chi nhánh T, tóm tắt nội dung chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 50.000.000.000 (Bằng chữ: Năm mươi tỷ) đồng; Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Thời gian ân hạn: 06 tháng; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua Quyền sử dụng đất và nhà ở có địa chỉ tại T, phường B, quận T, TP.HCM.

- Lãi suất cho vay trong hạn được quy định như sau:

Đối với những khoản giải ngân trước ngày 31/03/2021: Lãi suất cho vay là: 8,1%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thời gian tiếp theo: Bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả cuối kỳ của áp dụng cho khách hàng cá nhân của V cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của V tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần.

Đối với những khoản giải ngân sau ngày 31/03/2021: Theo Thông báo lãi suất cho vay của bên vay tại thời điểm nhận nợ; Trong trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu

chuẩn (Nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5 theo quy định của NHNN): Bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả cuối kỳ của áp dụng cho khách hàng cá nhân của V cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của V tại thời điểm đó kể từ ngày phát sinh nợ không đủ tiêu chuẩn cho toàn bộ dư nợ vay theo hợp đồng này; Trong trường hợp khoản vay chuyển lại nhóm nợ đủ tiêu chuẩn thì vẫn áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả cuối kỳ của áp dụng cho khách hàng cá nhân của V cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của V, áp dụng cho toàn bộ dư nợ vay theo hợp đồng này.

- Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định theo Hợp đồng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi Khách hàng trả hết Dư nợ gốc bị quá hạn.

- Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: Mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là: Theo thông báo của V trong từng thời kỳ.

- Lịch trả nợ: Hàng tháng (Lịch trả nợ do Ngân hàng lập và thông báo cho khách hàng biết. Lịch trả nợ là một phần không tách rời của Hợp đồng tín dụng).

- Ngày 26/6/2020, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 50.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 và Ủy nhiệm chi cùng ngày.

3. Về tài sản bảo đảm: Toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng của Khách hàng được đảm bảo bằng tài sản của chính Khách hàng là: Quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ: T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số Hồ sơ gốc số: 16732/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/07/2002. Các thỏa thuận chi tiết về tài sản bảo đảm được nêu trong Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/017/20/0165 ngày 26/06/2020 được ký giữa ông Đặng Trọng T, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng T – Chi nhánh T.

4. Quá trình thu hồi nợ: Tính đến hết ngày 20/02/2022, tổng số tiền gốc lãi của Khách hàng tại V-T theo hợp đồng nêu trên là: 50.634.803.140 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ, sáu trăm ba mươi bốn triệu, tám trăm lẻ ba ngàn, một trăm bốn mươi đồng), trong đó: Dư nợ gốc: 48.288.790.487 đồng; Dư nợ lãi: 2.345.606.844 đồng; Lãi quá hạn: 405.809 đồng.

Ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H bắt đầu phát sinh nợ quá hạn từ ngày 27/01/2022. Kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp yêu cầu Khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên đến nay, Khách hàng bất hợp tác, không thiện chí và vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng đúng hạn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, gây khó khăn lớn cho quá trình xử lý, thu nợ xấu của Ngân hàng, công tác thu hồi vốn của Nhà nước. Việc ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H không trả nợ đúng hạn cho V-T là vi phạm các điều khoản đã ký trong Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020.

Do đó, Ngân hàng thương mại cổ phần N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Buộc ông Đặng Trọng Thủy và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho V T tính đến hết ngày 20/02/2022, tổng số tiền gốc lãi của Khách hàng tại V T theo hợp đồng nêu trên là: 50.634.803.140 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ, sáu trăm ba mươi bốn triệu, tám trăm lẻ ba ngàn, một trăm bốn mươi đồng), trong đó: Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 là 50.634.803.140 đồng gồm: Dư nợ gốc: 48.288.790.487 đồng; Dư nợ lãi: 2.345.606.844 đồng; Lãi quá hạn: 405.809 đồng.

- Dư nợ Thẻ tín dụng (tạm tính đến kỳ sao kê tháng 02/2022): 0 đồng.

2/ Buộc ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng nêu trên từ ngày 21/02/2022 cho đến khi Khách hàng thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng nêu trên.

3/ Trường hợp ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì V T có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Khách hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/017/20/0165 ngày 26/06/2020 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ đi chi phí hợp pháp, hợp lệ liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các khoản nợ phải thanh toán cho V. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho V thì Khách hàng phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi và phí còn lại cho V theo hợp đồng cho vay đã ký kết.

Bị đơn ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến hay yêu cầu của mình đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, cũng không giao nộp cho Tòa án bất kỳ tài liệu chứng cứ nào.

Tại bản tự khai ngày 04/7/2023, biên bản hòa giải không thành, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Trọng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh C trình bày:

Vào ngày 09/7/2021, ông Đào Trọng T có ký Hợp đồng đặt cọc mua nhà tại địa chỉ: Số T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 45.000.000.000 (Bốn mươi lăm tỷ) đồng của ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H. Ông T đã đặt cọc cho ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H số tiền là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng), hẹn chậm nhất đến ngày 31/12/2021 thì ông T và bà H nhận nhà từ Thi hành án quận T và trả nợ cho Ngân hàng V sẽ tiến hành thủ tục mua bán. Nhưng do từ đó đến nay ông T và bà H vẫn chưa nhận được nhà nên việc trả nợ cho Ngân hàng bị chậm trễ dẫn đến việc bị nợ quá hạn và Ngân hàng V đang khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Tuy nhiên, hiện nay ông T không có yêu cầu độc lập và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này có yêu cầu gì ông T sẽ nộp đơn yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị C trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự quận T (Chi cục) đang tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định của Tòa đối với ông Lê Hùng P (bà Trần Kim D đại diện ủy quyền) liên quan đến tài sản nhà đất số T, Phường D, nay có số mới là T Phường B quận T, cụ thể như sau:

1. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự số 100/2009/QĐDS-ST ngày 18/9/2009 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định thi hành án số 118/QĐ-THA ngày 01/10/2010 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, với khoản phải thi hành: “Ông Lê Hùng P có trách nhiệm thay bà Trần Kim D địa chỉ: T, Phường B, quận Tân Bình (số cũ: T, phường D, quận Tân Bình) thanh toán cho ông Cao Đình T và bà Nguyễn Thị Lan A số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng để ông T chấm dứt việc kiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 12.5.2008. Thời hạn thanh toán là 05 tháng, hạn chót là ngày 18.2.2010. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án”.

2. Bản án số 689/2012/QĐST-KDTM ngày 22 tháng 5 năm 2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 988/QĐ-CCTHA ngày 13/12/2012 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, với khoản thi hành: “Ông Lê Hùng P - Chủ DNTN Hùng P, địa chỉ: T, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP P số tiền 27.195.881.667 đồng, gồm: Vốn vay: 20.000.000.000 đồng; Lãi phát sinh từ vốn vay: 7.195.881.667 đồng, trong đó: lãi trong hạn là 2.108.666.667 đồng, lãi quá hạn là 5.004.000.000 đồng (tạm tính đến ngày 14/5/2012); Lãi phát sinh trên số nợ vốn vay tiếp tục được tính từ ngày 15/5/2012 cho đến khi nợ vốn vay được trả xong, lãi suất 2,7%/tháng; Thời hạn thanh toán: Chậm nhất đến ngày 14/8/2012 thanh toán toàn bộ vốn vay và lãi phát sinh.

Khi ông Lê Hùng P - Chủ DNTN Hùng P thanh toán xong nợ thì Ngân hàng TMCP Pchi nhánh B có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ hồ sơ tài sản thế chấp (bản chính) cho ông Lê Hùng P và sẽ xem xét để miễn giảm lãi theo quy định của Ngân hàng TMCP P.

Khi ông Lê Hùng P - Chủ DNTN Hùng P vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP P, cụ thể là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ T, Phường D (số mới T, Phường B), quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16732/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Hùng P ngày 31/07/2003; Hợp đồng mua bán nhà số 022577/HĐ-MBN ngày 18/07/2003, được Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 022577 ngày 18/07/2003 để bảo đảm cho số tiền 20.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng 030/08/10. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường) quận Tân Bình chứng nhận số đăng ký 2010/0007697, số thứ tự ghi sổ 3534, sổ đăng ký giao dịch bảo đảm quyền số 18 ngày 10/8/2010”.

3. Quyết định công nhận thỏa thuận của các bên đương sự số 75/2011/QĐDS- ST ngày 30 tháng 9 năm 2011; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 407/QĐ-CCTHA ngày 15/10/2013 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình với khoản phải thi hành: “Ông Lê Hùng P có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị D số tiền là 500.000.000 đồng vào ngày 30/12/2011. Trường hợp ông Lê Hùng P chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án”. Nộp án phí DSST và án phí KDTMST với số tiền 115.596.000 đồng.

Quá trình tổ chức thi hành án: Trong quá trình thi hành án, do ông Lê Hùng P không tự nguyện thi hành án, vì vậy Chấp hành viên Chi cục đã áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là nhà và đất số T, Phường D (số mới T, Phường B), quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án, theo Quyết định kê biên tài sản số 24/QĐ-THA ngày 30/12/2010. Chấp hành viên Cơ quan Thi hành án dân sự quận Tân Bình đã tiến hành kê biên, thẩm định giá và bán đấu giá theo qui định. Ngày 12/6/2020, sau nhiều lần giảm giá tài sản nêu trên được bán đấu giá thành, giá bán 31.121.000.000 đồng, người mua được tài sản là ông Đặng Trọng T.

Do ông Lê Hùng P không tự nguyện giao nhà cho người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá số 32/QĐ-CCTHADS ngày 16/3/2023.

Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình đang tiến hành các thủ tục để cưỡng chế buộc ông Lê Hùng P giao nhà đất cho người mua trúng đấu giá theo quy định.

Trên đây là bản tự khai của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình về việc tổ chức thi hành án đối với ông Lê Hùng P liên quan đến tài sản cưỡng chế, kê biên xử lý để thi hành án là T, Phường D (số mới T, Phường B), quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết, xét xử vụ việc theo quy định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Hùng P, bà Trần Kim D, ông/bà Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Thanh B, ông Vũ Minh P, ông Võ Chí T, bà Nguyễn Thị Diễm Q, ông Long Chi F, ông Quách Tấn T, ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Quốc Đ, ông Phạm Quang T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành T, bà Đinh Ngọc L, ông Võ Trọng T, bà Đỗ Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàng Á, bà Nguyễn Ngân X, bà Đỗ Thị Kiều M, bà Đoàn Thị K, ông Lê Anh S, bà Chu Thị H, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Nguyễn Triệu T, ông Dương Văn T, ông Nguyễn Phước H, ông Phạm Đức T, bà Trần Thị D, bà Lưu Thị Hồng N, ông Võ Văn K, ông Trần Phan Ngọc L, bà Nguyễn Hoàng Nhật V, bà Võ Nhật Huyền T, bà Trần Thị Thúy N, bà Nguyễn Phạm Diễm T, ông Nguyễn Vũ Nhật T, bà Nguyễn Thị L, bà Đoàn Thị Kim L, ông Trần Đức S, bà Nguyễn Thị Minh T, bà Hồ Thị Thanh N đều vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến hay yêu cầu của mình đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, cũng không giao nộp cho Tòa án bất kỳ tài liệu chứng cứ nào.

Tại phiên tòa:

1. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần N bổ sung yêu cầu như sau:

Buộc ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho V T tính đến hết ngày 22/5/2024, tổng số tiền gốc và lãi của Khách hàng tại V T theo hợp đồng nêu trên là 61.872.797.299 (Sáu mươi một tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm chín mươi chín) đồng, trong đó:

- + Dư nợ gốc: Dư nợ gốc: 48.288.790.487 đồng
- + Dư nợ lãi trong hạn là: 13.459.305.049 đồng
- + Lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 124.701.763 đồng.

2. Bị đơn: Ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến hay yêu cầu của mình đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Trọng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh C có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Chi cục Thi hành án dân sự quận T- Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị C có đơn xin xét xử vắng mặt

5. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Hùng P, bà Trần Kim D, ông/bà Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Thanh B, ông Vũ Minh P, ông Võ Chí T, bà Nguyễn Thị Diễm Q, ông Long Chi F, ông Quách Tấn T, ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Quốc Đ, ông Phạm Quang T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành T, bà Đinh Ngọc L, ông Võ Trọng T, bà Đỗ Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàng Á, bà Nguyễn Ngân X, bà Đỗ Thị Kiều M, bà Đoàn Thị K, ông Lê Anh S, bà Chu Thị H, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Nguyễn Triệu T, ông Dương Văn T, ông Nguyễn Phước H, ông Phạm Đức T, bà Trần Thị D, bà Lưu Thị Hồng N, ông Võ Văn K, ông Trần Phan Ngọc L, bà Nguyễn Hoàng Nhật V, bà Võ Nhật Huyền T, bà Trần Thị Thúy N, bà Nguyễn Phạm Diễm T, ông Nguyễn Vũ Nhật T, bà Nguyễn Thị L, bà Đoàn Thị Kim L, ông Trần Đức S, bà Nguyễn Thị Minh T, bà Hồ Thị Thanh N đều vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến hay yêu cầu của mình đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm:

- Về tuân theo tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn giải quyết chưa bảo đảm thời hạn xét xử.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N- Chi nhánh T: Buộc ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần N- Chi nhánh T số tiền tính đến hết ngày 22/5/2024 là 61.872.797.299 đồng, trong đó: nợ gốc: 48.288.790.487 đồng, nợ lãi: 13.459.305.049 đồng, lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 124.701.763 đồng. Và toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng nêu trên từ ngày 23/5/2024 cho đến khi Khách hàng thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng nêu trên. Trong trường hợp ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Khách hàng nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; Về án phí: đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết Tòa án:

Ngân hàng thương mại cổ phần N – chi nhánh T (viết tắt là V T) khởi kiện ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H yêu cầu thanh toán khoản tiền vay với mục đích để thanh toán tiền mua nhà ở. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án dân sự về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Căn cứ theo khoản 14.1, Điều 14 của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 (được ký giữa ông Đặng Trọng T, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng T – Chi nhánh T) có quy định: “14.1. *Giải quyết tranh chấp: Hợp đồng này, các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này được điều chỉnh, giải thích theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hợp đồng hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trường hợp không thương lượng được, các bên nhất trí giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi Ngân hàng T – Chi nhánh Sài Gòn có trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.*”

Căn cứ theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn và Quyết định về việc thành lập Chi nhánh V T số 3510/QĐ-V.TCCB ngày 04/12/2015 Ngân hàng T – Chi nhánh T có trụ sở chi nhánh tọa lạc tại địa chỉ: P, khu dân cư H, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]- Về sự vắng mặt của các đương sự:

- Bị đơn ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản sau: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa và các Giấy triệu tập đương sự nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố

tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Trọng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh C và Chi cục thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị C có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang lưu trú tại địa chỉ T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: Ông Lê Hùng P, bà Trần Kim D, ông/bà Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Thanh B, ông Vũ Minh P, ông Võ Chí T, bà Nguyễn Thị Diễm Q, ông Long Chi F, ông Quách Tấn T, ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Quốc Đ, ông Phạm Quang T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành T, bà Đinh Ngọc L, ông Võ Trọng T, bà Đỗ Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Ngân X, bà Đỗ Thị Kiều M, bà Đoàn Thị K, ông Lê Anh S, bà Chu Thị H, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Nguyễn Triệu T, ông Dương Văn T, ông Nguyễn Phước H, ông Phạm Đức T, bà Trần Thị D, bà Lưu Thị Hồng N, ông Võ Văn K, ông Trần Phan Ngọc L, bà Nguyễn Hoàng Nhật V, bà Võ Nhật Huyền T, bà Trần Thị Thúy N, bà Nguyễn Phạm Diễm T, ông Nguyễn Vũ Nhật T, bà Nguyễn Thị L, bà Đoàn Thị Kim L, ông Trần Đức S, bà Nguyễn Thị Minh T, bà Hồ Thị Thanh N mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản sau: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, quyết định tạm ngừng phiên tòa và các Giấy triệu tập đương sự nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng V có cơ sở xác định ngày 26/06/2020 giữa ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H đã ký Hợp đồng tín dụng số 017/20/01/0162 để vay vốn tại Ngân hàng T – Chi nhánh T số tiền là 50.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng); Thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Thời gian ân hạn 06 tháng; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua Quyền sử dụng đất và nhà ở có địa chỉ tại số T, phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến hết ngày 20/02/2022, ông T và bà H đã trả cho V T số tiền là 6.340.978.078 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 1.711.209.513 đồng; Số tiền lãi là 4.628.223.063 đồng; số tiền lãi phạt là 1.545.502 đồng. Kể từ ngày 27/01/2022 ông T và bà H đã ngưng trả nợ gốc và kể từ ngày 28/12/2021 ông T và bà H đã ngưng trả lãi. Vì vậy, ông T và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn vay và tiền lãi theo hợp đồng đã ký.

[3.1] Xét yêu cầu trả nợ tiền gốc của nguyên đơn:

- Căn cứ Hợp đồng cho vay Từng Lần Trung Dài Hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 và Giấy nhận nợ đính kèm ngày 26/6/2020 được ký kết giữa hai bên thể hiện nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng. Như vậy, Ngân hàng V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận.

- Căn cứ vào lịch trả nợ và lời khai của nguyên đơn thể hiện đến thời điểm hiện nay bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền bao gồm tiền gốc và tiền lãi tại V T theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 là 61.872.797.299 (Sáu

mười một tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm chín mươi chín) đồng, trong đó: Dư nợ gốc là 48.288.790.487 đồng; Dư nợ lãi trong hạn là: 13.459.305.049 đồng; Lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 124.701.763 đồng.

- Căn cứ theo quy định tại điểm 13.1.1 khoản 13.1 Điều 13 của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 được ký kết giữa hai bên thể hiện: “*Ngân hàng có quyền yêu cầu thu hồi nợ trước thời hạn nếu khách hàng không trả nợ đúng hạn*”.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”.

- Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*”.

- Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “*1. Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng. 2. Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ của tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước; 3. Trong trường hợp khách hàng vay hoặc người bảo đảm không trả được nợ do bị phá sản, việc thu hồi nợ của tổ chức tín dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản; 4. Tổ chức tín dụng có quyền quyết định miễn, giảm lãi suất, phí cho khách hàng theo quy định nội bộ của tổ chức tín dụng.*”

Như vậy, căn cứ vào Điều 13 của hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên nêu trên và các quy định của pháp luật việc Ngân hàng V yêu cầu chấm dứt cho vay, yêu cầu thu hồi nợ trước hạn và xử lý nợ đối với ông T và bà H là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu trả tiền dư nợ lãi trong hạn là 13.459.305.049 đồng và lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn: 124.701.763 đồng của nguyên đơn:

Căn cứ vào khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng Cho Vay Từng Lần Trung Dài Hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 và Giấy nhận nợ kèm theo Hợp đồng số 017/20/01/0162 ngày 26/6/2020 thể hiện lãi suất cho vay trong hạn các bên thỏa thuận tại thời điểm giải ngân là 9,9%/năm trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Từ tháng thứ 7 trở đi mức lãi suất bằng: lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng tính lãi cuối kỳ + biên độ lãi suất tối thiểu 3,7%. Lãi suất cho vay cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 8,1%/năm; Lãi suất trong thời gian tiếp theo: Bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả cuối kỳ của áp dụng cho khách hàng cá nhân của V cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của V tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần, một lần tính là 365 ngày là 13.459.305.049 đồng.

Căn cứ khoản 6.2 Điều 6 của Hợp Đồng Cho Vay Từng Lần Trung Dài Hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 qui định mức lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định tại khoản 6.2 Điều này kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn là 124.701.763 đồng.

Căn cứ các Thông báo Lãi suất tiết kiệm và Lãi suất cho vay đồng Việt Nam của Ngân hàng T – Chi nhánh T qua các thời kỳ.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên là hoàn toàn phù hợp. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi trong hạn là 13.459.305.049 đồng và lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn là 124.701.763 đồng là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Để bảo đảm các khoản vay tín dụng, ông T và bà H có thể chấp cho Ngân hàng T – Chi nhánh T tài sản là Quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 84 (BĐ ĐC-2005 P13); tọa lạc tại địa chỉ: T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/017/20/0165 ngày 26/6/2020. Hồ sơ gốc số 16732/2002 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/7/2002 được cập nhật nhận chuyển nhượng do trúng đấu giá cho ông Đặng Trọng T vào ngày 23/6/2020. Tài sản bảo đảm được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình.

[3.4] Về tình trạng tài sản thế chấp: Căn cứ Hợp đồng bán đấu giá lập ngày 18/6/2020 tại Văn phòng công chứng D số 2, Nguyễn T, Phường E, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và người mua được tài sản đấu giá là ông Đặng Trọng T đối với tài sản bán đấu giá là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số T, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có tranh chấp đối với Hợp đồng bán đấu giá ngày 18/6/2020. Do đó có cơ sở xác định ông Đặng Trọng T là chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp đối với phần nhà đất thế chấp cho Ngân hàng theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013.

Vì vậy, ông Đặng Trọng T có quyền thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tài sản thế chấp được đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 317, 318, 323 BLDS năm 2015 nên phát sinh hiệu lực thực hiện.

Căn cứ Công văn số 2226/CCTHADS ngày 16/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết: Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình (Chi cục) đang tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định của Tòa đối với ông Lê Hùng P (bà Trần Kim D đại diện ủy quyền) liên quan đến tài sản nhà đất số T Chính, Phường D nay có số mới là T Phường B, quận T. Trong quá trình thi hành án, do ông Lê Hùng P không tự nguyện thi hành án, vì vậy Chấp hành viên Chi cục đã áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là nhà và đất số T, Phường D (số mới T, Phường B), quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án, theo Quyết định kê biên tài sản số 24/QĐ-THA ngày 30/12/2010. Chấp hành viên Cơ quan Thi hành án dân sự quận Tân Bình đã tiến hành kê biên, thẩm định giá và bán đấu giá theo qui định. Ngày 12/6/2020, sau nhiều lần giảm giá tài sản nêu trên được bán đấu giá thành, giá bán 31.121.000.000 đồng, người mua được tài sản là ông Đặng Trọng T. Do ông Lê Hùng P không tự nguyện giao nhà cho người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá số 32/QĐ-CCTHADS ngày 16/3/2023. Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình đang tiến hành các thủ tục để cưỡng chế buộc ông Lê Hùng P giao nhà và đất số T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Trọng T.

Vì vậy, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm

quyền thực hiện kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/017/20/0165 ngày 26/6/2020 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Do ông T và bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ khoản 4.3 và điểm a khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và Nhà ở số 01/017/20/0165 ngày 26/6/2020 ký kết giữa hai bên quy định, nguyên đơn có quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ bằng trực tiếp hoặc thông qua các tổ chức khác để bán tài sản thế chấp. Vì vậy, Ngân hàng T – Chi nhánh T yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ông T và bà H để thanh toán các khoản nợ vay là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, đồng thời xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định tại các Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 108 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, từ ngày 23/5/2024 ông T và bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[4] *Về sự vắng mặt của bị đơn:* Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa và Giấy triệu tập đương sự nhiều lần nhưng bị đơn vẫn không đến Tòa để giải quyết vụ án, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến hay yêu cầu của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không giao nộp cho Tòa án bất kỳ tài liệu chứng cứ nào. Điều này chứng tỏ bị đơn không có thiện chí trả nợ cho nguyên đơn, đồng thời cũng không có ý thức tôn trọng pháp luật. Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án.

[5] *Về ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Trọng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh C cho biết:* Vào ngày 09/7/2021, ông Đào Trọng T có ký Hợp đồng đặt cọc mua nhà tại địa chỉ: T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 45.000.000.000 (Bốn mươi lăm tỷ) đồng của ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H. Ông T đã đặt cọc cho ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H số tiền là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng), hẹn chậm nhất đến ngày 31/12/2021 thì ông T và bà H nhận nhà từ Thi hành án quận Tân Bình và trả nợ cho Ngân hàng V sẽ tiến hành thủ tục mua bán. Nhưng do từ đó đến nay ông T và bà H vẫn chưa nhận được nhà nên việc trả nợ cho Ngân hàng bị chậm trễ dẫn đến việc bị nợ quá hạn và Ngân hàng V đang khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Tuy nhiên, hiện nay ông T không có yêu cầu độc lập và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này có yêu cầu gì ông T sẽ nộp đơn yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, khi nào có yêu cầu ông T có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6] *Về án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm:* Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N – Chi nhánh T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã tạm ứng.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 1 và điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 108 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 16 Điều 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N – Chi nhánh T đối với bị đơn ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc ông Đặng Trọng T, bà Nguyễn Thị H thanh toán cho Ngân hàng T – Chi nhánh T tổng số nợ theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 là 61.872.797.299 (Sáu mươi một tỷ, tám trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi bảy ngàn, hai trăm chín mươi chín) đồng, trong đó: Dư nợ gốc là 48.288.790.487 đồng; Dư nợ lãi trong hạn là 13.459.305.049 đồng; Lãi chậm trả trên nợ gốc quá hạn là 124.701.763 đồng.

3. Kể từ ngày 23/5/2024, ông Đặng Trọng T, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/20/01/0162 ngày 26/06/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo án tuyên thì Ngân hàng thương mại cổ phần N – Chi nhánh T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/017/20/0165 ngày 26/06/2020 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, tài sản bảo đảm như sau: Nhà và đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 84 (BĐ ĐC-2005 P13); tọa lạc tại địa chỉ: T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại, xử lý các tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí tố tụng, thi hành án theo quy định của pháp luật mà không đủ thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của bị đơn tại Ngân hàng thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiếp tục kê biên, phát mại xử lý các tài sản khác của bị đơn để thanh toán hết toàn bộ nợ vay của bị đơn tại Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Đặng Trọng T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 169.872.797 (Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn bảy trăm chín mươi bảy) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N – Chi nhánh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 79.317.402 (Bảy mươi chín triệu ba trăm mười bảy ngàn bốn trăm lẻ hai) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0040831 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

8. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự cùng cấp (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).



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

Trần Thị Thanh Huyền