

Bản án số: 1649/2019/DS-ST.

Ngày: 24-09-2019.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thúy Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Phương,
2. Bà Nguyễn Thanh Phước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hải An, là Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 17 và 24 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 377/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 03 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 239/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2019/QĐST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT (Tên viết tắt: QT),

Trụ sở: Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh T., sinh năm 1986, và ông Hồ Trung H., sinh năm 1981, cùng địa chỉ: Nguyễn Gia Trí (D2 cũ), Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 3.1893.18 ngày 27/07/2018).

- 2. Bị đơn:**
- 2.1. Ông **Trịnh T.**, sinh năm 1965,
 - 2.2. Bà **Lê Thị Hồng N.**, sinh năm 1970,

Cùng địa chỉ: Lê Quang Định, Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A..

Trụ sở: Khu Dân cư và căn hộ cao tầng 584, Ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông TNK, chức vụ: Tổng giám đốc (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT có ông Trần Thanh T. và ông Hồ Trung H. là đại diện trình bày:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT đồng ý cho ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. vay 918.720.000 đồng (Chín trăm mười tám triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng) để mua nhà theo Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011 với thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày nhận nợ lần đầu tiên 28/4/2011, lãi suất 23%/năm, phương thức trả nợ hàng tháng vào cùng ngày trả nợ theo phụ lục hợp đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông T. và bà N. có thế chấp căn hộ B6 tầng trệt Chung cư B Khu Dân cư và căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên-Bình Chánh theo Hợp đồng số 0047/HĐTC-VIB639/11.

Thực hiện hợp đồng, VIB đã chuyển toàn bộ số tiền vay cho ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N.. Tuy nhiên, ông T. và bà N. đã không thực hiện thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng.

Do đó, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT khởi kiện ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. yêu cầu trả làm một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật số tiền gốc là 903.720.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện là 1.159.425.194 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả xong nợ. Trong trường hợp ông T. và bà N. không trả hoặc trả không đủ số nợ nêu trên thì đề nghị xử lý phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ B6 tầng trệt Chung cư B Khu dân cư và căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên-Bình Chánh theo Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC-VIB639/11 ngày 27/4/2011.

** Bị đơn ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N.:*

Ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các triệu tập hợp lệ để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai

chứng cứ và hòa giải vào ngày 10/07/2019, 18/07/2019 nhưng ông Trịnh T., bà Lê Thị Hồng N. không đến theo giấy triệu tập và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Trịnh T., bà Lê Thị Hồng N..

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A.:*

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các triệu tập hợp lệ để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 10/07/2019, 18/07/2019 nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. không đến theo giấy triệu tập và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A..

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh:*

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N., cư trú tại quận Bình Thạnh nên Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự đã được nhận các văn bản tố tụng để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011, trong trường hợp ông T., bà N. trả không đủ số nợ nêu trên thì xử lý phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ B6 tầng trệt Chung cư B Khu dân cư và căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên – Bình Chánh theo Hợp đồng thế chấp căn hộ số 0047/HĐTC-VIB639/11 ngày 27/4/2011 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC ngày 18/4/2011. Trong trường hợp tài sản phát mãi không đủ thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông T., bà N. tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn, trường hợp sau khi phát mãi tài sản và thanh toán nợ cho nguyên đơn còn dư tiền, ông T. và bà N. được quyền nhận lại số tiền còn lại. Giành quyền khởi kiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư và khai thác công trình giao thông A. đối với ông T. bà N. về tranh chấp thực hiện nghĩa vụ thanh toán phần còn lại của Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC ngày 15/4/2011 bằng một vụ án khác khi có yêu cầu. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ khởi kiện yêu cầu ông Trịnh T., bà Lê Thị Hồng N. thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011 là 903.720.000 đồng tiền gốc và tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho đến khi thanh toán xong (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 2.443.263.168 đồng, trong đó tiền gốc là 903.720.000 đồng và tiền lãi là 1.539.543.168 đồng); Trong trường hợp ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được đảm bảo, yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ B6 tầng trệt Chung cư B Khu dân cư và căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên-Bình Chánh theo Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC-VIB639/11 ngày 27/4/2011 để thu hồi nợ.

[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Xét nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. yêu cầu trả số tiền còn thiếu nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

Theo kết quả trả lời Quyết định số 985/2018/QĐ-CCTLCC ngày 14/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Công an Phường 11, quận Bình Thạnh xác định: Ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. có hộ khẩu thường trú tại Lê Quang Định, Phường 11, quận Bình Thạnh, nhưng hiện nay đã bán nhà từ 2016 đến nay. Hiện tạm trú tại đâu không rõ. Căn cứ khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ và xác định nơi cư trú cuối cùng của bị đơn là Lê Quang Định, Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Trịnh T., bà Lê Thị Hồng N. và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa được triệu tập lần thứ hai mà không có lý do, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều

227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Trịnh T., bà Lê Thị Hồng N. và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A..

[3] Về khởi kiện yêu cầu trả số tiền còn thiếu của hợp đồng tín dụng:

Căn cứ nội dung ngành, nghề kinh doanh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Mã số doanh nghiệp: 0100233488) được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/04/2011, VIB và ông Trịnh T., bà Lê Thị Hồng N. thoả thuận: QT cho ông T. bà N. vay 918.720.000 đồng, trong thời hạn 120 tháng với mục đích: bổ sung vốn mua căn hộ B6 Chung cư B, Tân Kiên-Bình Chánh; ông T. bà N. có trách nhiệm trả tiền vay, tiền lãi hàng tháng theo phụ lục hợp đồng tín dụng, lãi suất được áp dụng tại thời điểm giải ngân. Xét chủ thể ký kết, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 91/2015/QH13 (Điều 122, Điều 123, và Điều 124 Bộ luật Dân sự 33/2005/QH11) và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng nên buộc các bên phải thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng đã cam kết, QT đã giải ngân cho người vay ông Trịnh T., bà Lê Thị Hồng N. bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. số tiền là 918.720.000 đồng (Chín trăm mười tám triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng) theo Khế ước nhận nợ số 0047/KUNN-VIB639/11 ngày 28/4/2011 phù hợp với Điều 5 Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11. Xét ông T. bà N. đã thanh toán cho QT tổng cộng là 108.990.188 đồng, trong đó tiền gốc là 15.000.000 đồng của 05 đợt và tiền lãi là 93.990.188 đồng của ngày thanh toán cuối 05/11/2011, và không tiếp tục thực hiện việc thanh toán cho VIB là vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên có đủ cơ sở buộc ông T. và bà N. phải trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật toàn bộ số nợ gốc còn thiếu: 918.720.000 đồng – 15.000.000 đồng = 903.720.000 đồng (Chín trăm lẻ ba triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11.

Tại khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 và điểm 3 Khế ước nhận nợ số 0047/KUNN-VIB639/11, lãi suất vay mà hai bên thỏa thuận là 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất điều chỉnh vốn kinh doanh VND kỳ hạn 03 tháng của VIB tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 5%/năm, phù hợp với chính sách lãi suất của VIB và quy định của pháp luật.

Theo Quyết định số 4028/2011/QĐ-VIB ngày 01/11/2011, Quyết định số 898/2012/QĐ-VIB ngày 20/3/2012, Quyết định số 3876/2012/QĐ-VIB ngày 28/7/2012, Quyết định số 6691/2012/QĐ-VIB ngày 19/11/2012 về lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh, thỏa thuận hợp đồng liên quan đến tiền lãi quá hạn phát sinh trên số tiền gốc đến hạn chưa thanh toán theo lãi suất quá hạn và bảng chi tiết tính lãi của QT, tiền lãi quá hạn phát sinh từ sau ngày 05/11/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.539.543.168 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn một trăm sáu mươi tám đồng).

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT yêu cầu bị đơn ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011 tổng cộng là 2.443.263.168 đồng (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu hai trăm sáu mươi ba ngàn một trăm sáu mươi tám đồng), trong đó tiền gốc là 903.720.000 đồng (Chín trăm lẻ ba triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng), tiền lãi là 1.539.543.168 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn một trăm sáu mươi tám đồng), và tiền lãi tiếp tục phát sinh trên số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo:

Ngày 27/04/2011, ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. đã ký Hợp đồng số 0047/HĐTC-VIB639/11 thế chấp tài sản cho QT là *căn hộ mã số B6 Chung cư B tầng trệt, căn hộ số 06, tổng diện tích sử dụng 95,7m² theo Hợp đồng mua bán căn hộ "Dự án: Khu dân cư & Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên-Bình Chánh"* mà ông T. bà N. mua của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC ngày 18/04/2011 và Phiếu thu số 00123 ngày 20/4/2011 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự với VIB, bao gồm: tiền vay, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011. Ngay sau khi hợp đồng thế chấp được ký kết, ba bên gồm ông Trịnh T., bà Lê Thị Hồng N. (khách hàng vay - bên thế chấp), QT (bên nhận thế chấp) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. (bên bán căn hộ) cùng ký Đề nghị xác nhận phong tỏa số 02.04/2011/VIB có hiệu lực kể từ ngày 27/04/2011. Bên cạnh đó, biện pháp bảo đảm tài sản tại Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC-VIB639/11 ngày 27/04/2011 đã được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực từ ngày 21/12/2018, có số đăng ký 1311590907 phù hợp với quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 298 Bộ luật

Dân sự năm 2015), Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 10/4/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC ngày 18/04/2011, ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. mua căn hộ mã số B6 Chung cư B tầng trệt, căn hộ số 06, tổng diện tích sử dụng 95,7m² thuộc "Dự án: Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên-Bình Chánh" tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. với giá 1.531.200.000 đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí, lệ phí; không bao gồm lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác khi bên mua được cấp giấy chứng nhận). Xét bên mua ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. đã thực tế được nhận căn hộ như thỏa thuận hợp đồng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. theo Biên bản bàn giao căn hộ số 227/CCB/BBBGCH-TKBC ngày 25/4/2011, và bên bán không bảo lưu quyền sở hữu đối với căn hộ, nên căn cứ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC, xác định ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. được toàn quyền sử dụng căn hộ và có quyền sở hữu về mặt thực tế, phải chịu mọi hư hỏng tổn thất liên quan đến lỗi sử dụng căn hộ của mình kể cả khi có sự kiện bất khả kháng đối với căn hộ, trừ khi việc hư hỏng căn hộ liên quan đến nghĩa vụ bảo hành. Do đó, việc thế chấp căn hộ mã số B6 Chung cư B tầng trệt, căn hộ số 06, diện tích sử dụng 95,7m² của ông T. và bà N. là phù hợp với quy định của pháp luật về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 10/4/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên các bên buộc phải có trách nhiệm thực hiện theo đúng thỏa thuận hợp đồng thế chấp và pháp luật có liên quan. Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC-VIB639/11, các bên có thỏa thuận các phương thức xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với VIB, nhưng trong thực tế, bên vay là ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. không bán tài sản thế chấp cũng như không tự nguyện giao tài sản bảo đảm cho QT để xử lý khi ông Thành bà Nga không thực hiện đúng nghĩa vụ thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Căn cứ thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp, Điều 303 Bộ luật Dân sự 2015, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 10/4/2012, đoạn 2 điểm a khoản 1 Điều 8 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày

06/06/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là căn hộ mã số B6 Chung cư B tầng trệt, căn hộ số 06, tổng diện tích sử dụng 95,7m² thuộc "Dự án: Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên-Bình Chánh" xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh" tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC ngày 18/4/2011 theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC-VIB639/11 ngày 27/04/2011, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm với số đăng ký 1311590907 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực từ ngày 21/12/2018. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT theo Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011; trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi nhiều hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT thì ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. được nhận lại số tiền còn dư này.

Tại điểm 2.2 Điều 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC, các bên thỏa thuận: Thời điểm hoàn thiện-bàn giao căn hộ là thời điểm nộp tiền đợt 2 đạt đến 95% giá trị hợp đồng (tương đương 1.454.640.000 đồng), và 5% giá trị còn lại (tương đương 76.560.000 đồng) được thanh toán khi bên bán giao giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho bên mua. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đến thời điểm xét xử, ông T. và bà N. đã thực hiện thanh toán hai đợt cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. tổng cộng là 1.378.080.000 đồng, cụ thể: Thanh toán 459.360.000 đồng (Bốn trăm năm mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng) ngày 20/4/2011 theo Phiếu thu số 00123, và 918.720.000 đồng (Chín trăm mười tám triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng), là số tiền mà ông Thành bà Nga vay của QT để thanh toán tiền mua căn hộ này, đã được chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. ngày 28/4/2011. Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. không đến Tòa án làm việc và cũng không có bất cứ ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của QT mặc dù Tòa án đã nhiều lần triệu tập nên giành quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông A. khởi kiện ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. trong vụ án khác về tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC ngày 18/04/2011 liên quan đến nghĩa vụ thanh toán phần còn lại của bên mua khi có yêu cầu.

[5] Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ 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, bị đơn

ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 80.865.263 đồng (Tám mươi triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn hai trăm sáu mươi ba đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 63, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 292, Điều 298, Điều 303, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 91/2015/QH13; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 10/4/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; 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 khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT.

1.1. Ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 2.443.263.168 đồng (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu hai trăm sáu mươi ba ngàn một trăm sáu mươi tám đồng), trong đó tiền gốc là 903.720.000 đồng (Chín trăm lẻ ba triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng) và tiền lãi là 1.539.543.168 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn một trăm sáu mươi tám đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011.

1.2. Trong trường hợp ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/4/2011, Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo

đảm là căn hộ mã số B6 Chung cư B tầng trệt, căn hộ số 06, tổng diện tích sử dụng 95,7m² thuộc "Dự án: Khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên-Bình Chánh" xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh" tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 227/CCB/HĐMB-TKBC ngày 18/4/2011 theo nội dung Hợp đồng thế chấp số 0047/HĐTC-VIB639/11 ngày 27/04/2011, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm với số đăng ký 1311590907 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực từ ngày 21/12/2018.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT theo Hợp đồng tín dụng số 0047/HĐTD1-VIB639/11 ngày 27/04/2011; trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi nhiều hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT thì ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. được nhận lại số tiền còn dư này.

2. Án phí sơ thẩm:

2.1. Án phí sơ thẩm giải quyết đối với tranh chấp về dân sự là 80.865.263 đồng (Tám mươi triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn hai trăm sáu mươi ba đồng) ông Trịnh T. và bà Lê Thị Hồng N. phải chịu.

2.2. Hoàn cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần QT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.631.000 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi một ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0004049 ngày 06/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; 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 hoặc được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;

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

- VKSND Q.Bình Thạnh;
- Chi cục THADS Q.Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Thị Thúy Vân