

**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:191/2021/DS-ST

Ngày 29-4-2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH - TP. HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Long Toàn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thuý Oanh

2. Ông Phạm Văn Tuyền

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Minh Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2018/TLST-DS ngày 16/3/2018 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2021/QĐST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

Địa chỉ: phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Trần Văn D, bà Ngô Thị Thảo L, Bà Trần Thị Hoài T ( Giấy uỷ quyền lập ngày 03/8/2020)

Địa chỉ: Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1977

Địa chỉ: xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty Cổ phần X

Người đại diện theo pháp luật ông Trần Nam K, sinh năm 1982- Tổng giám đốc

Địa chỉ: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 31/01/2018 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/4/2011, Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh Hồ Chí Minh, Phòng giao dịch Cao Thắng ký với ông Trịnh Văn T Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB với nội dung cụ thể như sau: VIB-Phòng giao dịch Cao Thắng cho ông Trịnh Văn T vay số tiền 918.720.000 đồng, mục đích vay vốn là bổ sung vốn mua căn hộ số B7 Chung cư B, Tân Kiên – Bình Chánh thuộc dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên, Bình Chánh, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất vay là 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển 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 pháp luật. Hình thức giải ngân là chuyển khoản vào tài khoản số 61970468686868 của Công ty Cổ phần X tại VIB Quang Trung, trả nợ gốc và lãi theo Phụ lục Hợp đồng số 0046/HĐTD1-VIB639/11, trả vào ngày 05 hàng tháng, ngày trả cuối cùng ngày 05/4/2021.

Ngày 27/4/2011, VIB đã giải ngân cho ông Trịnh Văn T số tiền 918.720.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011 theo đúng yêu cầu của ông Trịnh Văn T. Để đảm bảo khoản vay trên, Ông Trịnh Văn T đã thế chấp căn hộ số B7 Chung cư B, Tân Kiên – Bình Chánh thuộc dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên, Bình Chánh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC ký ngày 18/4/2011 giữa Công ty Cổ phần X và ông Trịnh Văn T. Sau khi nhận bàn giao căn hộ ngày 25/4/2011, ông Trịnh Văn T đã thế chấp tài sản nêu trên cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cho VIB theo Hợp đồng thế chấp Căn hộ 0046/HĐTC-VIB639/11 ký ngày 27/4/2011. Ông Trịnh Văn T đã giao bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC ký ngày 18/4/2011, Biên bản bàn giao căn hộ ngày 25/4/2011 giữa Công ty Cổ phần X và ông Trịnh Văn T. Ngày 27/4/2011 Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 đã ký xác nhận phong tỏa tài sản nêu trên khi nhận được đề nghị số 0104/2011/VIB, việc thế chấp và đăng ký giao dịch đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trịnh Văn T đã vi phạm cam kết trả nợ và tiền lãi. Ông Trịnh Văn T chỉ trả cho VIB số tiền 108.943.949 đồng (trong đó tiền gốc là 15.000.000 đồng, tiền lãi là 93.943.949 đồng). Từ ngày 05/11/2011 ông Trịnh Văn T không còn trả bất kỳ khoản tiền gì cho VIB. Tính đến ngày 29/4/2021. Ông Trịnh Văn T còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.840.627.010 đồng ( trong đó nợ gốc 903.720.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 999.914.232 đồng, nợ lãi quá hạn là 936.992.778 đồng). Nay, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án xét xử buộc ông Trịnh Văn T phải trả số tiền 2.840.627.010 đồng ( trong đó nợ gốc 903.720.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 999.914.232 đồng, nợ lãi quá hạn là 936.992.778 đồng) cho Ngân hàng TMCP Q và yêu cầu ông Trịnh Văn T tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 30/4/2021 trên số tiền còn nợ cho đến khi thanh toán hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP Q. Trong trường hợp ông Trịnh Văn T không thanh toán số tiền nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền phát mãi căn hộ số B7 Chung cư B, Tân Kiên – Bình Chánh thuộc dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên, Bình Chánh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC ký ngày 18/4/2011 giữa Công ty Cổ phần X và Hợp đồng thế chấp Căn hộ 0046/HĐTC-VIB639/11 ký ngày 27/4/2011.

Tại bản tự khai ngày 29/3/2021, ông Trần Nam K là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X ( gọi tắt là Công ty 584)

trình bày: Công ty 584 là chủ đầu tư dự án Khu dân cư – căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên theo Quyết giao đất số 3309/QĐ-UBND ngày 01/7/2005 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/4/2011, Công ty 584 ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC với ông Trịnh Văn T, mã căn hộ B7, diện tích 95,70 m<sup>2</sup> với số tiền 1.531.200.000 đồng, thời gian bàn giao nhà là Quý II/2011. Để có tiền thanh toán 40% giá trị hợp đồng, ngày 20/4/2011, ông Trịnh Văn T đã mượn của Công ty 584 số tiền 459.360.000 đồng theo Hợp đồng mượn tiền số 232/KT và phiếu chi số 000358 ngày 20/4/2011. Sau khi mượn tiền, ông Trịnh Văn T dùng để thanh toán 40% giá trị hợp đồng số 228/CCB/HĐMB-TKBC ngày 18/4/2011. Sau đó, ông Trịnh Văn T tiếp tục vay của Ngân hàng TMCP Q số tiền 918.720.000 đồng để tiếp tục thanh toán tiền mua căn hộ trên cho Công ty 584 tương đương 95% giá trị Hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty 584 có ý kiến như sau: Căn hộ B7 theo Hợp đồng chưa được xây dựng hoàn thiện, chưa nghiệm thu công trình nên chưa bàn giao cho khách hàng. Ông Trịnh Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty 584 số tiền vay 459.360.000 đồng theo Hợp đồng mượn tiền số 232/KT và phiếu chi số 000358 ngày 20/4/2011. Khi Ngân hàng TMCP Q xử lý tài sản thế chấp của ông Trịnh Văn T, đề nghị ưu tiên thu hồi nợ cho Công ty 584.

Ông Trịnh Văn T đã được Toà án Tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải hợp lệ nhưng ông Trịnh Văn T vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Trần Văn D trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Toà án xét xử buộc ông Trịnh Văn T phải trả số tiền 2.840.627.010 đồng ( trong đó nợ gốc là 903.720.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 999.914.232 đồng, nợ lãi quá hạn là 936.992.778 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB ngày 27/4/2011 và Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011 cho Ngân hàng TMCP Q và yêu cầu ông Trịnh Văn T tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 30/4/2021 trên số tiền còn nợ cho đến khi thanh toán hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP Q. Trong trường hợp ông Trịnh Văn T không thanh toán số tiền nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi căn hộ số B7 Chung cư B, Tân Kiên – Bình Chánh thuộc dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên, Bình Chánh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC ký ngày 18/4/2011 giữa Công ty Cổ phần X và Hợp đồng thế chấp Căn hộ 0046/HĐTC-VIB639/11 ký ngày 27/4/2011. Ngân hàng TMCP Q sẽ trả lại cho ông Trịnh Văn T Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC ký ngày 18/4/2011, Biên bản bàn giao căn hộ ngày 25/4/2011 giữa Công ty Cổ phần X ngay sau khi ông Trịnh Văn T hoàn tất việc trả nợ cho Ngân hàng.

- Bị đơn ông Trịnh Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật 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. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## 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] Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Trịnh Văn T về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, ông Trịnh Văn T cư trú tại địa chỉ: xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự 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: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q có mặt. Bị đơn ông Trịnh Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Triệu tập tham gia phiên tòa họp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010 để giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Ngày 18/4/2011, Công ty Cổ phần X ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC với ông Trịnh Văn T, mã căn hộ B7, diện tích 95,70 m<sup>2</sup> với số tiền 1.531.200.000 đồng, thời gian bàn giao nhà là Quý II/2011 trong Chung cư B dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Để có tiền thanh toán Hợp đồng mua bán căn hộ trên. Ngày 27/4/2011, Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh Hồ Chí Minh, Phòng giao dịch Cao Thắng ( gọi tắt là VIB) ký với ông Trịnh Văn T Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB với nội dung cụ thể như sau: VIB-Phòng giao dịch Cao Thắng cho ông Trịnh Văn T vay số tiền 918.720.000 đồng, mục đích vay vốn là bổ sung vốn mua căn hộ số B7 Chung cư B, Tân Kiên – Bình Chánh thuộc dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên, Bình Chánh, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất vay là 23%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển 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 pháp luật. Hình thức giải ngân là chuyển khoản vào tài khoản số 61970468686868 của Công ty Cổ phần X tại VIB Quang Trung, trả nợ gốc và lãi theo Phụ lục Hợp đồng số 0046/HĐTD1-VIB639/11, trả vào ngày 05 hàng tháng, ngày trả cuối cùng ngày 05/4/2021. Ngày 27/4/2011, VIB đã giải ngân cho ông Trịnh Văn T số tiền 918.720.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011 theo đúng yêu cầu của ông Trịnh Văn T. Để đảm bảo khoản vay trên, Ông Trịnh Văn T đã thế chấp căn hộ số B7 Chung cư B, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên, Bình Chánh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC ký ngày 18/4/2011 giữa Công ty Cổ phần X và ông Trịnh Văn T. Ngày 25/4/2011, ông Trịnh Văn T nhận bàn giao căn hộ và ông Trịnh Văn T đã thế chấp tài sản nêu trên

cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cho VIB theo Hợp đồng thế chấp Căn hộ 0046/HĐTC-VIB639/11 ký ngày 27/4/2011. Ngày 27/4/2011 Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 đã ký xác nhận phong toả tài sản nêu trên khi nhận được đề nghị số 0104/2011/VIB, việc thế chấp và đang ký giao dịch đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Trịnh Văn T đã vi phạm cam kết trả nợ gốc và tiền lãi. Ông Trịnh Văn T chỉ trả cho VIB số tiền 108.943.949 đồng (trong đó tiền gốc là 15.000.000 đồng, tiền lãi là 93.943.949 đồng). Từ ngày 05/11/2011 ông Trịnh Văn T không còn trả bất kỳ khoản tiền gì cho VIB. Tính đến ngày 29/4/2021, ông Trịnh Văn T còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.840.627.010 đồng ( trong đó nợ gốc là 903.720.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 999.914.232 đồng, nợ lãi quá hạn là 936.992.778 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 0046/HD9TD1-VIB ngày 27/4/2011 và Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011.

[4.2] Tại bản khai ngày 29/3/2021, Ông Trần Nam K là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X thì trình bày và yêu cầu ông Trịnh Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty 584 số tiền vay 459.360.000 đồng theo Hợp đồng mượn tiền số 232/KT và phiếu chi số 000358 ngày 20/4/2011. Khi Ngân hàng TMCP Q xử lý tài sản thế chấp của ông Trịnh Văn T, đề nghị ưu tiên thu hồi nợ cho Công ty Cổ phần X. Toà án đã triệu tập họp lệ Công ty Cổ phần X để làm bản tự khai, tham gia phiên họp về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần X không có mặt mà không có lý do là từ bỏ quyền yêu cầu của mình. Do đó, lời khai và yêu cầu của Công ty Cổ phần X là không có cơ sở để xem xét, giải quyết trong vụ án này theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự

[4.3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: "... 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.." và tại Điều 5. "Thu hồi và xử lý nợ" của Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB ngày 27/4/2011 quy định: "...Nếu bên vay vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào trong Hợp đồng... thì VIB được toàn quyền quyết định: a) Trích tiền từ bất kỳ tài khoản nào của bên vay để thu hồi nợ. b) chuyển toàn bộ dư nợ của bên vay tại VIB sang nợ quá hạn". Ông Trịnh Văn T chỉ trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 108.943.949 đồng (trong đó tiền gốc là 15.000.000 đồng, tiền lãi là 93.943.949 đồng). Từ ngày 05/11/2011 ông Trịnh Văn T không còn trả bất kỳ khoản tiền gì cho Ngân hàng là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn vay và tiền lãi, vì vậy Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông Trịnh Văn T phải trả số tiền gốc và tiền lãi còn nợ của hợp đồng cấp hạn mức tín dụng là có căn cứ phù hợp với quy định tại các Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010. Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016.

[4.4] Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Do đó, Ngân hàng TMCP Q khởi kiện buộc ông Trịnh Văn T trả số tiền 2.840.627.010 đồng ( trong đó nợ gốc là 903.720.000 đồng, nợ lãi trong hạn là

999.914.232 đồng, nợ lãi quá hạn là 936.992.778 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB ngày 27/4/2011 và Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011 cho Ngân hàng TMCP Q là có căn cứ.

[6] Đối với việc Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông Trịnh Văn T phải tiếp tục chịu lãi quá hạn phát sinh từ ngày 30/4/2021 theo lãi suất quá hạn được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB ngày 27/4/2011 và Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011 cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi ông Trịnh Văn T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay. Xét yêu cầu này của Ngân hàng TMCP Q là phù hợp, nên Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận.

[7] Theo Hợp đồng thế chấp Căn hộ số 0046/HĐTC-VIB639/11 ký ngày 27/4/2011 ký kết giữa ông Trịnh Văn T và Ngân hàng TMCP Q, Ông Trịnh Văn T đồng ý thế chấp tài sản là Căn hộ, mã căn hộ B7, Chung cư B, tầng trệt, diện tích 95,7 m<sup>2</sup> thuộc dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên, Bình Chánh cho Ngân hàng TMCP Q để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bên vay tương ứng với số tiền tối đa là 918.720.000 đồng cùng lãi và các chi phí phát sinh.

[7.1] Trong trường hợp ông Trịnh Văn T không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1205/2011/HĐTC-DN.HCM ngày 18/5/2011 để thu hồi khoản nợ gốc và tiền lãi phát sinh là có căn cứ.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận toàn bộ nên ông Trịnh Văn T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 88.812.540 đồng theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010

Căn cứ vào Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với ông Trịnh Văn T

Buộc ông Trịnh Văn T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 2.840.627.010 đồng ( Hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn không trăm mười đồng). Trong đó nợ gốc là 903.720.000 (Chín trăm lẻ ba triệu bảy trăm hai mươi nghìn) đồng, nợ lãi trong hạn là 999.914.232 (Chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm mười bốn nghìn hai trăm ba mươi hai) đồng, nợ lãi quá hạn là 936.992.778 (Chín trăm ba mươi sáu triệu chín trăm chín mươi nghìn bảy trăm bảy mươi tám) đồng

theo Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB ngày 27/4/2011 và Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011 cho Ngân hàng TMCP Q.

Kể từ ngày 30/4/2021, ông Trịnh Văn T phải tiếp tục chịu lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi ông Trịnh Văn T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB ngày 27/4/2011 và Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011 cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Trong trường hợp ông Trịnh Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là Căn hộ, mã căn hộ B7, Chung cư B, tầng trệt, diện tích 95,7 m<sup>2</sup> thuộc dự án khu dân cư và Căn hộ cao tầng 584 Tân Kiên, Bình Chánh theo Hợp đồng thế chấp Căn hộ số 0046/HĐTC-VIB639/11 ký ngày 27/4/2011 ký kết giữa ông Trịnh Văn T và Ngân hàng TMCP Q để thu hồi khoản nợ 2.840.627.010 đồng ( Hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn không trăm mười đồng). Trong đó nợ gốc là 903.720.000 (Chín trăm lẻ ba triệu bảy trăm hai mươi nghìn) đồng, nợ lãi trong hạn là 999.914.232 (Chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm mười bốn nghìn hai trăm ba mươi hai) đồng, nợ lãi quá hạn là 936.992.778 (Chín trăm ba mươi sáu triệu chín trăm chín mươi nghìn bảy trăm bảy mươi tám) đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB ngày 27/4/2011 và Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011 cho Ngân hàng TMCP Q và tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày 30/4/2021 cho đến khi thanh toán hết khoản tiền còn nợ.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có trách nhiệm trả lại cho Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC ký ngày 18/4/2011, Biên bản bàn giao căn hộ ngày 25/4/2011 giữa Công ty Cổ phần X và ông Trịnh Văn T cho ông Trịnh Văn T ngay sau khi ông Trịnh Văn T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số 0046/HĐTD1-VIB ngày 27/4/2011 và Khế ước nhận nợ số 0046/KUNN-VIB639/11 ngày 27/4/2011.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền và cho Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số 228/CCB/HĐMB-TKBC ký ngày 18/4/2011, Biên bản bàn giao căn hộ ngày 25/4/2011 giữa Công ty Cổ phần X tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Văn T phải chịu 88.812.540 ( Tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi hai nghìn năm trăm bốn mươi) đồng và nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 36.631.922 (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi một nghìn chín trăm hai mươi hai) đồng mà Ngân hàng TMCP Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031504 ngày 07/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền 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 là 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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:***

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục Thi hành án DS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Long Toàn**