

Bản án số: 160/2023/DS-ST

Ngày: 14/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Phúc Trường

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thái Sơn
2. Bà Phạm Thị Thanh Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 209/2022/TLST-DS ngày 16/11/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2023/QĐXXST-DS ngày 24/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2023/QĐ-HPT ngày 17/8/2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng A

Địa chỉ trụ sở: Số 2 đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V; Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc M, sinh năm 1982

Địa chỉ liên hệ: 241 đường H, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

(theo Giấy ủy quyền số 92/NH0NH-KHKD ngày 25/5/2023)

(có mặt)

**- Bị đơn:** Bà Ngô Thị Thu V, sinh năm 1972

Địa chỉ thường trú: 163B đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ tạm trú: 133 đường S, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương V, sinh năm 1972

Địa chỉ thường trú: 633/30/11 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 133 đường S, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

(theo Giấy ủy quyền số 19419 do Phòng Công chứng số B, Tp. Hồ Chí Minh Chí Minh chứng nhận ngày 26/12/2022)

(vắng mặt không lý do)

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

1. Bà Trần Kim L, sinh năm 1953 (có đơn đề nghị vắng mặt)

2. Ông Lý Phôi H, sinh năm 1990 (có đơn đề nghị vắng mặt)

3. Bà Trịnh Tố T, sinh năm 1965 (có đơn đề nghị vắng mặt)

4. Bà Khru Nguyệt H, sinh năm 1959 (có đơn đề nghị vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Lý Học L, sinh năm 1977

Địa chỉ: 33/4 Đường Ô, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt không lý do).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng A có ông Nguyễn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngân hàng A – Chi nhánh N cấp tín dụng cho bà Ngô Thị Thu V theo Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng cá nhân) số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018 với số tiền vốn vay 15.000.000.000đồng, mục đích vay: bù đắp chi phí chuyển nhượng nhà, đất; phương thức cho vay: từng lần; Thời hạn trả nợ gốc: 60 kỳ trong 60 tháng, trong đó trả 30 triệu đồng/kỳ/tháng, kỳ cuối trả 13.230.000.000đồng; trả lãi vào ngày 25 hàng tháng; lãi suất cho vay là 9.5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; phí trả nợ trước hạn là 0,1%/số tiền trả trước hạn; lãi suất điều chỉnh theo nguyên tắc = trần lãi suất huy động/12 tháng trả lãi sau bằng Việt Nam đồng theo quy định hiện hành của Agribank + tối đa 3,0%/năm. Ngân hàng đã giải ngân cho bà Ngô Thị Thu V đủ số tiền vay.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng trên, bà V đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số 24, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: 1456G/1 đường B, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí

Mình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE895626, số vào sổ cấp GCN: CH00308 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/12/2011, cập nhật biến động ngày 14/5/2018, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800241 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận ngày 26/12/2018, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/12/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó nghĩa vụ được bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc 7.500.000.000đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả và các khoản phí phát sinh đến ngày trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng.

+ Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB461336, số vào sổ cấp GCN: CH04668 do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2010, cập nhật biến động ngày 22/12/2017, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6221-LCL-201800240 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 048184 ngày 26/12/2018, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/12/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó nghĩa vụ được bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc 7.500.000.000đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả và các khoản phí phát sinh đến ngày trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vào ngày 14/10/2019 bà V đã thanh toán cho Ngân hàng một phần gốc là 7.500.000.000đồng và lãi tương ứng của Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018. Do đó ngân hàng đã giải chấp và trả lại cho bà V bản chính bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm là: thửa đất số 24, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: 1456G/1 đường B, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800241 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận ngày 26/12/2018 (theo Thông báo giải chấp ngày 14/10/2019 của Ngân hàng A – Chi nhánh N).

Tính đến ngày 14/10/2019, bà Ngô Thị Thu V đã trả cho ngân hàng tổng số nợ gốc là 7.770.000.000đồng. Bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi cho ngân hàng theo phân kỳ đã thỏa thuận từ ngày 25/9/2021 cho đến nay. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần có thông báo đòi nợ và làm việc nhưng bà V vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng A yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 giải quyết các vấn đề sau:

Buộc cá nhân bị đơn bà Ngô Thị Thu V phải trả toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 14/9/2023 là 8.696.070.990đồng, trong đó nợ gốc là 7.230.000.000đồng, tiền lãi trong hạn là 1.342.957.644đồng, tiền lãi chậm trả là

123.113.346đồng của Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018.

Kể từ ngày 15/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, bà Ngô Thị Thu V còn phải trả cho Ngân hàng A khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp, bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: thửa đất số 27, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800240 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 048184 ngày 26/12/2018 để thu hồi nợ. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800240 và hiện nay không có sự khác biệt về kết cấu nhà nên Ngân hàng không yêu cầu đơn vị chức năng tiến hành lập bản vẽ hiện trạng hiện nay của tài sản thế chấp.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì bà Ngô Thị Thu V vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

Yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị Thu V thanh toán cho Ngân hàng A chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền 3.000.000đồng (Ba triệu đồng).

Nguyên đơn Ngân hàng A chỉ cho cá nhân bà Ngô Thị Thu V vay tiền, không liên quan đến chồng bà V là ông Vương V, do đó Ngân hàng chỉ yêu cầu cá nhân bà V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ nêu trên.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án Ngân hàng mới biết bà Ngô Thị Thu V có ký hợp đồng cho ông Lý Học L mượn căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để cho gia đình ông L ở, đồng thời bà V còn nợ tiền vay của ông L 800.000.000đồng, khi nào bà V trả hết nợ cho ông L thì gia đình ông L mới dọn ra khỏi nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bà V cho ông L mượn căn nhà đang thế chấp để bảo đảm khoản vay của bà V tại Ngân hàng A thì Ngân hàng không biết và bà V cũng không thông báo thông tin này cho ngân hàng.

***Tại bản tự khai ngày 26/12/2022 của ông Vương V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị Thu V trình bày:***

Vào ngày 28/12/2018, giữa bà Ngô Thị Thu V và Ngân hàng A – Chi nhánh N có ký kết Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng cá nhân) số 6221LAV201800282, mục đích vay để bù đắp chi phí chuyển nhượng nhà đất,

thời hạn vay là 60 tháng, trả nợ gốc trong 60 kỳ, mỗi kỳ là 01 tháng, trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất vay là 9.5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Tính đến ngày 14/10/2019, bà Ngô Thị Thu V đã trả số tiền nợ gốc là 7.770.000.000đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà V có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800240 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận ngày 26/12/2018, theo đó tài sản thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng, sở hữu riêng của bà V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB461336, số vào sổ cấp GCN: CH04668 do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2010.

Bà Ngô Thị Thu V xác nhận còn nợ ngân hàng số tiền tính đến ngày 09/12/2022 là 8.065.613.210đồng, trong đó tiền nợ gốc là 7.230.000.000đồng, tiền lãi trong hạn là 792.289.151đồng, lãi chậm trả là 43.324.059đồng.

Hiện nay do công việc kinh doanh của bà V gặp khó khăn chưa có tiền thanh toán cho Ngân hàng nên xin được gia hạn việc trả nợ trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 26/12/2022, bà V sẽ thanh toán toàn bộ số nợ còn thiếu cho ngân hàng. Trong trường hợp bà V không thanh toán được số tiền nợ cho ngân hàng thì bà V đồng ý phát mãi toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ cho Ngân hàng.

Trong thời gian bà V vay tiền và thế chấp nhà đất tại địa chỉ 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng thì bà V có vay của ông Lý Học L số tiền 1.000.000.000đồng theo Hợp đồng vay tiền số 000334 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận ngày 06/01/2020, thời hạn vay là 24 tháng, không tính lãi suất, hiện nay bà V đã trả cho ông L số tiền 200.000.000đồng, còn nợ lại ông L số tiền 800.000.000đồng và đồng thời bà V có ký hợp đồng cho ông Lý Học L mượn căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh có cùng thời hạn với Hợp đồng vay tiền số 000334 ngày 06/01/2020.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Học L trình bày:** Vào năm 2020 do mẹ và em của ông là bà Trần Kim L và ông Lý Phối H có nhu cầu về chỗ ở và bà V có nhu cầu vay tiền ở nên vào ngày 06/01/2020 giữa ông L và bà V có ký Hợp đồng vay tiền số 000334 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận, theo đó ông L cho bà V vay số tiền 1.000.000.000đồng, thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, không tính lãi suất. Đồng thời cùng ngày 06/01/2020, ông L có ký Hợp đồng mượn nhà mượn căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh của bà V để cho mẹ và em trai của ông L ở với cùng thời hạn với hợp đồng vay tiền trên, hai bên thỏa

thuận bà V muốn lấy lại nhà trước thời hạn thì phải trả lại cho ông L số tiền 1.000.000.000đồng.

Đến giữa năm 2021, ông L có báo cho phía bà V biết gia đình ông không tiếp tục có nhu cầu ở lại căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh nữa và đề nghị bà V hoàn trả cho ông L số tiền 1.000.000.000 đồng. Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 kéo dài nên hai bên vẫn không giải quyết được việc thanh toán tiền vay và trả lại nhà. Đến khi sắp hết thời hạn hợp đồng, ông L tiếp tục yêu cầu bà V trả lại số tiền vay để ông trả lại nhà nhưng bà V không có khả năng trả nợ nên hai bên tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng vay tiền số 000498 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận ngày 06/01/2022 để gia hạn thời hạn vay tiền thêm 06 tháng nữa (từ ngày 06/01/2022 đến ngày 06/7/2022).

Đến ngày 10/8/2022 bà V đã trả cho ông L 200.000.000đồng và còn nợ lại 800.000.000đồng. Ngày 01/11/2022, bà V và chồng là ông Vương V có ký giấy cam kết hứa trả hết số tiền nợ còn lại trong thời hạn từ 30 đến 45 ngày nhưng đến nay vẫn không thực hiện, do đó đến ngày 21/12/2022 giữa ông L và bà V có ký Hợp đồng vay tiền số 036309 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận với nội dung ông L cho bà V vay số tiền 800.000.000đồng có thời hạn vay là 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Nay ông Lý Học L yêu cầu bà Ngô Thị Thu V trả lại toàn bộ số tiền còn thiếu là 800.000.000đồng, sau khi bà V trả hết nợ thì gia đình ông sẽ dọn ra khỏi nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra ông L còn trình bày trong quá trình sinh sống, gia đình ông không có đầu tư gì trong căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim L trình bày:** Giữa con bà là ông Lý Học L và bà Ngô Thị Thu V có ký hợp đồng vay tiền và hợp đồng mượn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến nay bà V chưa hoàn lại số tiền vay còn thiếu nên bà vẫn tiếp tục ở lại căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, khi bà V trả hết nợ cho ông L thì bà sẽ tìm nơi ở khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Phôi H trình bày:** Anh của ông Hào là ông Lý Học L có ký hợp đồng cho bà V vay số tiền 1.000.000.000đồng không tính lãi suất và hợp đồng mượn căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh của bà V có cùng thời hạn là 02 năm. Nay ông Hào yêu cầu bà Ngô Thị Thu V trả lại số tiền còn thiếu là 800.000.000đồng cho gia đình ông. Trường hợp bà V chưa thanh toán hết số tiền trên cho gia đình ông thì ông và mẹ là bà Trần Kim L tiếp tục được quyền ở lại căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khuru Nguyệt H trình bày:*** Bà là người bán vé số dạo và được bà Trần Kim L cho ở nhờ nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S. Bà mong muốn tiếp tục được ở lại căn nhà trên cho đến khi tìm được chỗ ở mới và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Tố T trình bày:*** Bà được bà Trần Kim L cho ở nhờ nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**\* Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn Ngân hàng A do ông Nguyễn Quốc M đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày.

- Bị đơn bà Ngô Thị Thu V do ông Vương V làm đại diện theo ủy quyền và người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Lý Học L vắng mặt không có lý do tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Liên, ông Lý Phôi H, bà Trịnh Tố T, bà Khuru Nguyệt H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*** Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật, tại phiên tòa bị đơn bà Ngô Thị Thu V do ông Vương V làm đại diện theo ủy quyền; người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Lý Học Liêm đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Trần Kim L, ông Lý Phôi H, bà Khuru Nguyệt H và bà Trịnh Tố T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định pháp luật. Qua kiểm sát hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A. Về án phí: đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền theo loại việc: Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị Thu V thanh toán tiền vốn vay và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018 nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Thẩm quyền theo lãnh thổ: Theo kết quả xác minh của Công an Phường 6, Quận 6 ngày 11/12/2022 thì bị đơn bà Ngô Thị Thu V có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 163B đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay cư ngụ tại số 133 đường S, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường S, Quận S ngày 08/02/2023 thì bà Ngô Thị Thu V hiện đang cư ngụ tại địa chỉ 133 đường S, Phường S, Quận S. Xét bị đơn có địa chỉ cư trú tại Quận S nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Ngô Thị Thu V có ông Vương V làm đại diện theo ủy quyền và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lý Học Liêm đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Trần Kim L, ông Lý Phôi H, bà Khuru Nguyệt H và bà Trịnh Tố T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

#### *Về nội dung:*

[1] Về yêu cầu trả tiền vốn gốc và tiền lãi phát sinh:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng A do ông Nguyễn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữa Ngân hàng A và bà Ngô Thị Thu V có ký Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng cá nhân) số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018, theo đó Ngân hàng cho bà V vay số tiền 15.000.000.000đồng, mục đích vay: bù đắp chi phí chuyển nhượng nhà, đất; phương thức cho vay: từng lần; Thời hạn trả nợ gốc: 60 kỳ trong 60 tháng; trả lãi vào ngày 25 hàng tháng; lãi suất cho vay là 9.5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; phí trả nợ trước hạn là 0,1%/số tiền trả trước hạn; lãi suất điều chỉnh theo nguyên tắc = trần lãi suất huy động/12 tháng trả lãi sau bằng Việt Nam đồng theo quy định hiện hành của Agribank + tối đa 3,0%/năm. Ngân hàng đã giải ngân cho bà Ngô Thị Thu V đủ số tiền vay trên.

Quá trình thực hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 14/10/2019, bà Ngô Thị Thu V đã trả được cho ngân hàng tổng số tiền nợ gốc là 7.770.000.000đồng. Bà Ngô Thị Thu V đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi cho ngân hàng theo đúng phân kỳ đã

thỏa thuận từ ngày 25/9/2021 cho đến nay. Qua nhiều lần có thông báo đòi nợ và làm việc nhưng bà V vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thị Thu V có ông Vương V làm đại diện theo ủy quyền thừa nhận bà V còn nợ có ký Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018 với Ngân hàng A – Chi nhánh N với số tiền vay 15.000.000.000đồng, bà V đã trả số tiền nợ gốc là 7.770.000.000đồng và xác nhận bà V còn nợ ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 09/12/2022 là 8.065.613.210đồng, trong đó tiền nợ gốc là 7.230.000.000đồng, tiền lãi trong hạn là 792.289.151đồng, lãi chậm trả là 43.324.059đồng nhưng do công việc kinh doanh hiện nay của bà V gặp khó khăn nên bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, bà V xin được gia hạn việc trả nợ lại trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 26/12/2022 sẽ thanh toán toàn bộ số nợ còn thiếu cho ngân hàng. Tuy nhiên tính đến nay đã quá thời hạn trên nhưng bà V vẫn không thanh toán thêm khoản tiền nào cho ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng nêu trên giữa hai bên là có thật và hợp pháp. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, từ ngày 25/9/2021 cho đến nay bà V đã không thanh toán nợ lãi cho Ngân hàng theo đúng phân kỳ là vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018. Do đó, Ngân hàng A yêu cầu bà V phải thanh toán trước hạn với tổng số tiền tính đến ngày 14/9/2023 là 8.696.070.990đồng, trong đó nợ gốc là 7.230.000.000đồng, tiền lãi trong hạn là 1.342.957.644đồng, tiền lãi chậm trả là 123.113.346đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[1.2] Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng A do ông Nguyễn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền xác nhận Ngân hàng chỉ có ký Hợp đồng tín dụng và giải ngân tiền vay cho bà Ngô Thị Thu V, do đó chỉ yêu cầu cá nhân bà V có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng A. Hội đồng xét xử xét thấy Ngân hàng yêu cầu bà V trả số nợ trên phát sinh trong thời kỳ hôn nhân với chồng là ông Vương V. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc trách nhiệm cá nhân Vân trả nợ, không đề cập đến trách nhiệm của ông Vương V trong việc trả nợ cho Ngân hàng.

[1.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận

trong hợp đồng cho tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên là phù hợp quy định tại Điều 7 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về tài sản bảo đảm:

[2.1] Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: 1456G/1 đường B, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà V để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc 7.500.000.000đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả và các khoản phí phát sinh đến ngày trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800241 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 048183 ngày 26/12/2018. Ngày 14/10/2019 bà V đã thanh toán cho Ngân hàng một phần nợ gốc là 7.500.000.000đồng và lãi tương ứng của Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018 nên Ngân hàng đã làm thủ tục giải chấp đối với tài sản trên theo Thông báo giải chấp ngày 14/10/2019 của Ngân hàng A – Chi nhánh N, do đó Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: 1456G/1 đường B, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà V dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc 7.500.000.000đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả và các khoản phí phát sinh đến ngày trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800240 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 048184 ngày 26/12/2018, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/12/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên chế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB461336, số vào sổ cấp GCN: CH04668 do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2010, cập nhật biến động ngày 22/12/2017 và Văn bản thỏa thuận về tài sản giữa bà V và chồng là ông Vương V do Văn phòng Công chứng Chợ Lớn chứng nhận số 012503 ngày 07/12/2017. Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên giữa Ngân hàng A với bà V đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 298, Điều 317 và Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ theo quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015, trong trường hợp bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp tại

thửa đất số 27, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB461336, số vào sổ cấp GCN: CH04668 do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2010, cập nhật biến động ngày 22/12/2017 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà V để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì bà V phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng A.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Quận 6 ngày 02/3/2023 đối với tài sản thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ 723/9 đường H, Phường S, Quận S thể hiện sự khác nhau giữa hiện trạng thực tế và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau: *cách phân bố phòng thay đổi, trên sân thượng có lợp mái tôn, vị trí ô cầu thang thay đổi*. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng A do ông Nguyễn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền xác nhận tại thời điểm xem xét thẩm định tài sản bảo đảm để ký kết Hợp đồng thế chấp và hiện nay không có sự khác biệt về kết cấu nên Ngân hàng không yêu cầu đơn vị chức năng tiến hành lập bản vẽ hiện trạng hiện nay đối với tài sản thế chấp. Hội đồng xét xử xét thấy những thay đổi về hiện trạng thực tế không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà, kết cấu hiện nay của căn nhà giống với kết cấu thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên không cần thiết phải thực hiện thủ tục đo vẽ lại đối với tài sản thế chấp.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Học L và bị đơn và Ngô Thị Thu V có ký kết Hợp đồng vay tiền số 000334 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận ngày 06/01/2020, nội dung ông L cho bà V vay số tiền 1.000.000.000đồng, thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, không tính lãi suất. Đồng thời cùng ngày 06/01/2020, ông L có ký Hợp đồng mượn căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để cho mẹ là bà Trần Kim L và em trai là ông Lý Phôi H ở, có cùng thời hạn với hợp đồng vay tiền trên

Hiện nay bà V còn nợ của ông L số tiền 800.000.000đồng, ông yêu cầu bà V trả hết nợ cho ông thì mẹ và em trai của ông là bà Trần Kim L và ông Lý Phôi H mới dọn ra khỏi căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S. Ngoài ra trong quá trình ở căn nhà trên gia đình ông L không có đầu tư xây dựng gì nên không yêu cầu giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc M xác nhận việc bà V cho ông L có ký hợp đồng cho mượn căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S đang thế chấp để bảo đảm khoản vay của bà V tại Ngân hàng A thì ngân hàng không biết và bà V cũng không thông báo việc này cho ngân hàng biết.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo bổ sung yêu cầu độc lập và nộp tạm ứng án phí số 285/TB-TA ngày 06/4/2023 cho ông Lý Học L, bà Trần Kim L và ông Lý Phôi H, tuy nhiên hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận thông báo trên mà ông L, bà L và ông H vẫn không có đơn yêu cầu độc lập và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định tại các Điều 146, 201 và Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, trong trường hợp các bên có tranh chấp về giao dịch vay tiền, mượn nhà thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Bên thế chấp là bà V có ký hợp đồng cho ông Lý Học L mượn căn nhà 723/9 đường H, Phường S, Quận S nhưng không thông báo cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng A biết là vi phạm quy tại khoản 6 Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2015 nên trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mại tài sản thế chấp là nhà, đất là 723/9 đường H, Phường S, Quận S thì ông L, bà Liên, ông Hào và những người đang cư trú trong nhà phải có trách nhiệm thu dọn đồ đạc ra khỏi nhà số 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền 3.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nợ còn thiếu 8.696.070.990đồng là:  $112.000.000\text{đồng} + 01\% \times (8.696.070.990\text{đồng} - 4.000.000.000\text{đồng}) = 116.696.071\text{đồng}$  theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng:**

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 298, 299, 317, 318, 321, 323, 463, 465, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.**

Buộc bị đơn bà Ngô Thị Thu V phải chịu trách nhiệm cá nhân thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tính đến ngày 14/9/2023 là **8.696.070.990đồng** (Tám tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi nghìn, chín trăm chín mươi đồng), trong đó nợ gốc là 7.230.000.000đồng, tiền lãi trong hạn là 1.342.957.644đồng, tiền lãi chậm trả là 123.113.346đồng đồng của Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800282 ngày 18/12/2018.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 15/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, bà Ngô Thị Thu V còn phải trả cho Ngân hàng A khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp tại hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Sau khi nhận đủ tiền, Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho bà Ngô Thị Thu V toàn bộ các bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB461336, số vào sổ cấp GCN: CH04668 do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2010, cập nhật biến động ngày 22/12/2017; Thông báo về việc nộp lệ phí

trước bạ nhà, đất số H201722011/TB-CCT-TBA ngày 12/12/2017; Văn bản thỏa thuận về tài sản do Văn phòng Công chứng C chứng nhận số 012503 ngày 07/12/2017.

Trường hợp bà Ngô Thị Thu V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số tiền nói trên, Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của bà Ngô Thị Thu V tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 4, địa chỉ 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh số BB461336, số vào sổ cấp GCN: CH04668 ngày 16/12/2010, cập nhật biến động ngày 22/12/2017 và Văn bản thỏa thuận về tài sản do Văn phòng Công chứng Chợ Lớn chứng nhận số 012503 ngày 07/12/2017) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800240 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 048184 ngày 26/12/2018 để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thì những người đang cư trú trong nhà gồm bà Trần Kim L, ông Lý Phối H, bà Khưu Nguyệt H, bà Trịnh Tố T và những người ở khác phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (nếu có) phải thu dọn đồ đạc ra khỏi nhà số 723/9 đường H, Phường S, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục phát mại.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng A thì bà Ngô Thị Thu V phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng A.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị Thu V phải hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đối với giao dịch cho vay tiền và mượn nhà giữa bà Ngô Thị Thu V bà ông Lý Học L, trong trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Thu V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.696.071 đồng (Một trăm mười sáu triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, không trăm bảy mươi một đồng).

Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.983.810 đồng (Năm mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn, tám trăm mười đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí

số AA/2021/0012714 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

6. 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 yêu cầu 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Dương Phúc Trường**