TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2024/DS-ST
Ngày: 17 - 4 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị H

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị X
2. Bà Đặng Thị NH

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn DD – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị TS – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 329/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 96/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N.

Trụ sở: Số 198 Trần QK, phường LTS, Quận HK, Thành phố Hà Nội.

Chi nhánh: Số 72 Phạm NT, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Lê VK, là người đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền số 1160/VCB-TĐN-KHBL ngày 09 tháng 06 năm 2023;
- Bà Nguyễn Thị H1, là người đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền số 356/VCB-TĐN-KHBL ngày 20 tháng 02 năm 2023.

(có mặt)

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Ngọc ML, sinh năm 1997;
- Ông Trương NA, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Số 118 Phan HI, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA cùng có: Ông Nguyễn ĐT, là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 11 năm 2023.

(vắng mặt - có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

a) Bà Nguyễn Thị KH, sinh năm 1975;

Địa chỉ: 133 CL, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Ông Đoàn HT, sinh năm 1984;

c) Ông Trương Văn H2, sinh năm 1977;

d) Bà Lê Thị AN, sinh năm 1977;

e) Bà Trương Nguyễn Thị HT2, sinh năm 1996;

f) Bà Võ Hồ KM, sinh năm 2003;

g) Ông Nguyễn HP, sinh năm 1990;

h) Ông Nguyễn PH, sinh năm 2005;

i) Ông Nguyễn Hữu HH, sinh năm 1999;

j) Người đại diện theo pháp luật của trẻ Võ Thiên HN, sinh năm 2018;

Cùng địa chỉ: 39 Hoàng BĐ, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

(cùng vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/02/2023 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N có bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê VK cùng là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày như sau:

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Tân Định (V) và bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA ký Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO. Nội dung hợp đồng: Bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA vay của V số tiền 8.000.000.000 đồng để bù đắp tiền thanh toán mua bất động sản; lãi suất: 8,4%/năm; thời gian vay: 240 tháng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 24 tháng 12 năm 2021 và ngày 25 tháng 12 năm 2021, bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA đã ký các Hợp đồng thế chấp, thế chấp cho V các tài sản sau:

Hợp đồng thế chấp số 0788/VCBTDN/KHBL/21 thế chấp cho V Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 39 Hoàng BĐ, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 765333, số vào sổ cấp GCN: CS02060 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2019 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng NKC; địa chỉ số 235

Trần QK, phường TĐ, Quận M, Hồ Chí Minh; số công chứng 012114, Quyển số: 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Tân Bình.

Hợp đồng thế chấp số 0789/VCBTDN/KHBL/21 thế chấp cho V Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 133 CL (nay là đường TTT), Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 789450, số vào sổ cấp GCN: CS02356 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 02 tháng 12 năm 2020, thuộc sở hữu của bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng NKC, địa chỉ số 235 Trần QK, phường TĐ, Quận M, Hồ Chí Minh; số công chứng 012113, Quyển số: 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Tân Bình.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 28 tháng 12 năm 2021, V đã giải ngân toàn bộ số tiền vay là 8.000.000.000 đồng theo đúng Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên.

Trong quá trình vay bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA đã thanh toán được số tiền gốc là: 400.609.455 đồng, số tiền lãi là: 673.530.279 đồng và số tiền lãi phạt gốc quá hạn đã thanh toán là: 204.247 đồng.

Đến ngày 31 tháng 01 năm 2023, bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi và bị chuyển sang nhóm nợ 2 (nợ cần chú ý do quá hạn từ 10 đến dưới 90 ngày) đồng thời bị áp dụng mức lãi suất bằng lãi suất sau thời gian áp dụng lãi suất cố định kể từ thời điểm phát sinh nợ không đủ tiêu chuẩn.

Tính đến ngày 02 tháng 02 năm 2024, bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA còn nợ V tổng số tiền là 8.461.736.553 đồng, trong đó gồm: Tiền nợ gốc là 7.599.390.454 đồng, tiền nợ lãi quá hạn: 850.346.307 đồng và tiền lãi phạt gốc quá hạn: 11.999.701 đồng.

Vì vậy, V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA phải thanh toán một lần toàn bộ khoản nợ gốc, các khoản lãi phát sinh tạm tính đến ngày 02 tháng 02 năm 2024 là 8.461.736.553 đồng cho V. Ngoài ra bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA còn phải tiếp trả tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO từ ngày 03 tháng 02 năm 2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, V được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 39 Hoàng BĐ, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 765333, số vào sổ

cấp GCN: CS02060 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2019, thuộc sở hữu của bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA.

Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 133 CL (nay là đường TTT), Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 789450; số vào sổ cấp GCN: CS02356 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 02 tháng 12 năm 2020, thuộc sở hữu của bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA.

Tại bản tự khai ngày 15 tháng 01 năm 2024 và các biên bản làm việc tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA cùng có ông Nguyễn ĐT, là người đại diện theo giấy ủy quyền trình bày:

Ngày 24 tháng 12 năm 2021 bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA ký Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO để vay vốn của Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Tân Định (V), mục đích thanh toán tiền mua nhà. Theo đó, bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA đã nhận vốn vay của Ngân hàng số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ đồng). Thời hạn vay 240 tháng; kết thúc vào ngày 30 tháng 12 năm 2041; lãi suất cho vay do cố định 24 tháng đầu là 8.4%/năm, từ tháng tiếp theo điều chỉnh theo chính sách của ngân hàng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; Phương thức trả nợ được thanh toán theo kỳ hạn mỗi tháng một lần, vào ngày 05 hàng tháng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay trên, ngày 24/12/2021 bà L và ông A đã ký Hợp đồng thế chấp số 0788/VCBTDN/KHBL/21 và Hợp đồng thế chấp số 0789/VCBTDN/KHBL/21 thế chấp cho V 02 tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 39 Hoàng BĐ, Phường ML, quận TB và nhà đất tại 133 CL, Phường ML, quận TB. Hiện tại cả hai tài sản này đang do bà L và ông A trực tiếp quản lý, sử dụng, căn nhà tại đường Hoàng BĐ có một vài nhân viên ở để làm việc (không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản).

Tính đến ngày 15 tháng 01 năm 2024, bà L và ông A còn nợ ngân hàng V tổng số nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên là 8.425.841.108 đồng (tám tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi mốt nghìn một trăm lẻ tám đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO ký ngày 24 tháng 12 năm 2021. Trong đó: tiền nợ gốc là 7.599.390.545 đồng; Tiền nợ gốc quá hạn: 399.406.545 đồng; Tiền nợ lãi quá hạn: 816.617.504 đồng; Tiền nợ lãi phạt quá hạn: 9.833.059 đồng .

Do hiện tại bà L và ông A đang gặp khó khăn về kinh tế nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ý kiến của bị đơn như sau:

Bị đơn đồng ý trả toàn bộ nợ gốc, lãi phạt nêu trên và tiền lãi phát sinh tiếp theo trong thời hạn chậm trả nhất đến ngày 14 tháng 11 năm 2024.

Trường hợp bà L và ông A không trả hết nợ, bà L và ông A đồng ý để ngân hàng phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị KH; ông Đoàn HT; ông Trương Văn H2; bà Lê Thị AN; bà Trương Nguyễn Thị HT2; bà Võ Hồ KM; ông Nguyễn HP; ông Nguyễn PH;ông Nguyễn Hữu HH và người đại diện theo pháp luật của trẻ Võ Thiên HN đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ tham gia các phiên làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N có ông Lê VK đại diện trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA phải thanh toán một lần cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP N toàn bộ số nợ tính đến ngày ngày 17 tháng 4 năm 2024 là 8.605.439.573 đồng, trong đó gồm: Tiền nợ gốc là 7.599.390.454 đồng; tiền nợ lãi chậm trả là 991.000.099 đồng; tiền nợ lãi phạt gốc quá hạn là 15.049.020 đồng. Bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc cho đến khi trả hết toàn bố số nợ cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO. Trường hợp bà L và ông A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Bị đơn bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA cùng có ông Nguyễn ĐT là đại diện theo ủy quyền vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà): Nguyễn Thị KH; Đoàn HT; Trương Văn H2; Lê Thị AN; Trương Nguyễn Thị Thu Hoài; Võ Hồ KM; Nguyễn HP; Nguyễn PH; Nguyễn Hữu HH và người đại diện theo pháp luật của trẻ Võ Thiên HN cùng vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: 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 chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với bị đơn bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là quan hệ tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO, ngày 24 tháng 12 năm 2021 và lời khai thống nhất của các đương sự, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn được giao kết và thực hiện tại trụ sở Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Tân Định; địa chỉ số: 72 Phạm NT, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 3 giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng giữa hai bên.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

Tại đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 28 tháng 3 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA cùng có ông Nguyễn ĐT đại diện đề nghị được xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà): Nguyễn Thị KH; Đoàn HT; Trương Văn H2; Lê Thị AN; Trương Nguyễn Thị Thu Hoài; Võ Hồ KM; Nguyễn HP; Nguyễn PH; Nguyễn Hữu HH và người đại diện theo pháp luật của trẻ Võ Thiên HN đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

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

2.1 Đối với yêu cầu yêu cầu thu hồi nợ tín dụng của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO ngày 24 tháng 12 năm 2021; Giấy nhận nợ số 01 ngày 28 tháng 12 năm 2021 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời khai thống nhất của các đương sự, có cơ sở để xác định bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA vay của Ngân hàng TMCP N số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ đồng). Thời hạn vay 240 tháng; kết thúc vào ngày 30 tháng 12 năm 2041; lãi suất cho vay do cố định 24 tháng đầu là 8.4%/năm; từ tháng tiếp theo điều chỉnh theo chính sách của ngân hàng, lãi suất quá hạn bằng

150% lãi suất cho vay; phương thức trả nợ được thanh toán theo kỳ hạn mỗi tháng một lần, vào ngày 05 hàng tháng.

Xét sự thỏa thuận và ký kết nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được giao kết và thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật, chức năng và nhiệm vụ của ngân hàng. Do đó giao dịch này hợp pháp và được công nhận hiệu lực.

Xét mức lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng và Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên được chấp nhận.

Xét, từ ngày 31 tháng 01 năm 2023 đến nay, bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc theo kỳ và không thanh toán tiền lãi là vi phạm nghiêm trọng nội dung của hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên. Do đó, việc Ngân hàng TMCP N yêu cầu chấm dứt hợp đồng tín dụng và thu hồi toàn bộ số nợ gốc trước hạn là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng và có cơ sở tại khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng: "*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*".

Căn cứ vào bảng kê chi tiết quá trình tín dụng do Ngân hàng TMCP N cung cấp, các thư mời có nội dung thông báo chấm dứt hợp đồng tín dụng và thu hồi nợ thu hồi nợ trước hạn, thông báo nhắc nợ và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án được xác nhận của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xác định tính đến ngày 17 tháng 4 năm 2024, bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP N số tiền nợ gốc đã trả là 400.609.455 đồng, lãi đã trả là 673.530.279 đồng; đã trả lãi phạt quá hạn là 204.247 đồng và còn nợ tổng số tiền là 8.605.439.573 đồng, trong đó gồm: Tiền nợ gốc 7.599.390.454 đồng, nợ lãi chậm trả 991.000.099 đồng, nợ lãi phạt quá hạn là 15.049.020 đồng. Việc chậm trả nợ của bị đơn đã vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và trái với quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại Điều 280 của Bộ luật dân sự: *"[1] Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. [2] Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...."*.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu thu hồi nợ tín dụng của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 0788/VCBTDN/KHBL/21; Hợp đồng thế chấp số 0789/VCBTDN/KHBL/21 cùng ký ngày 24 tháng 12 năm 2021 và ngày 25 tháng 12 năm 2021 và lời khai thống nhất của các bên đương sự thể hiện bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA đã thế chấp cho Ngân hàng V các

tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 39 Hoàng BĐ, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 765333, số vào sổ cấp GCN: CS02060 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 19 tháng 9 năm 2019 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 133 CL (nay là đường TTT), Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 789450, số vào sổ cấp GCN: CS02356 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 02 tháng 12 năm 2020. 02 Hợp đồng thế chấp này đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng NKC; địa chỉ số 235 Trần QK, phường TĐ, Quận M, Hồ Chí Minh và đều được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Tân Bình.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa các bên đều tuân thủ đúng theo quy định tại các điều 342, 343, 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các điều 293, 295, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ nên được công nhận.

Căn cứ công văn số 2032/CNTB ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình về việc phúc đáp Công văn số 1274/TAQ3 ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, có nội dung:

"*...Căn nhà 133 CL, Phường ML, quận TB hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Tân Định theo hợp đồng số 012113 ngày 24/12/2021...*"

"*...Căn nhà 39 Hoàng BĐ, Phường ML, quận TB hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Tân Định theo hợp đồng số 012114 ngày 24/12/2021...*"

Căn cứ Kết quả xác minh của Công an Phường ML, quận TB và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 7 năm 2023 và ngày 13 tháng 7 năm 2023. Hội đồng xét xử xác định: Hiện trạng 02 tài sản nêu trên không thay đổi so với thời điểm đăng ký thế chấp và đều thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA. Tại địa chỉ số 133 CL (nay là đường TTT), Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Nguyễn Thị KH đang thực tế cư trú. Tại địa chỉ số 39 Hoàng BĐ, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Đoàn HT; ông Trương Văn H2; bà Lê Thị AN; bà Trương Nguyễn Thị Thu Hoài; bà Võ Hồ KM; ông Nguyễn HP; ông Nguyễn PH; ông Nguyễn Hữu HH và trẻ Võ Thiên HN đang thực tế cư trú. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Toà án quyết định đưa các đương sự có tên nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ 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, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quan điểm của mình, cũng như không có ý kiến đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ vào Điều 4 của 02 hợp đồng thế chấp nêu trên và quy định tại các điều 299, 303, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:*

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 124 và các điều 133, 280, 299, 303, 317, 318, 323, 355, 463, 466 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ;

Căn cứ vào Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam:

Buộc Bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA trả cho Ngân hàng TMCP Ntổng số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO ngày 24 tháng 12 năm 2021, tính đến ngày 17 tháng 4 năm 2024 là 8.605.439.573 đồng (tám tỷ sáu trăm linh năm triệu bốn trăm ba mươi chín ngàn năm trăm bảy mươi ba đồng), trong đó nợ gốc 7.599.390.454 đồng (bảy tỷ năm trăm chín mươi chín triệu ba trăm chín mươi ngàn bốn trăm năm mươi bốn đồng), nợ lãi chậm trả 991.000.099 đồng (chín trăm chín mươi mốt triệu, không trăm chín mươi chín đồng) , nợ lãi quá hạn 15.049.020 đồng (mười lăm triệu không trăm bốn mươi chín nghìn không trăm hai mươi đồng). Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO ngày 24 tháng 12 năm 2021 kể từ ngày tiếp theo là ngày 18 tháng 4 năm 2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Ngay sau khi bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP N có trách nhiệm tiến hành giải chấp tài sản và bàn giao bản chính giấy tờ sở hữu, thế chấp cho bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA.

Trường hợp đến hạn, bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Nđược quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 39 Hoàng BĐ, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 765333, số vào sổ cấp GCN: CS02060 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 19 tháng 9 năm 2019 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 133 CL (nay là đường TTT), Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 789450, số vào sổ cấp GCN: CS02356 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 12 năm 2020 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA theo Hợp đồng thế chấp số 0788/VCBTDN/KHBL/21 ngày 24 tháng 12 năm 2021 và Hợp đồng thế chấp số 0789/VCBTDN/KHBL/21 ngày 24 tháng 12 năm 2021để thu hồi nợ

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp sau khi trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật và tất toán toàn bộ số nợ của bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA theo Hợp đồng tín dụng số 0788/KHBL/21CN/NO ngày 24 tháng 12 năm 2021 ngày 24 tháng 12 năm 2021 còn dư thì Ngân hàng TMCP Ncó trách nhiệm thanh toán lại số tiền còn dư cho bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA. Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ để tất toán khoản nợ thì bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA phải tiếp tục thanh hết số dư nợ còn lại và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

2. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc ML và ông Trương NA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.605.440 đồng (một trăm mười sáu triệu sáu trăm linh năm ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.827.748 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn bảy trăm bốn mươi tám đồng) theo Biên lai thu tiền số 0007919 ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

3. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng TMCP N được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Ngọc ML; ông Trương NA và các ông (bà): Nguyễn Thị KH; Đoàn HT; Trương Văn H2; Lê Thị AN; Trương Nguyễn Thị Thu Hoài; Võ Hồ KM; Nguyễn HP; Nguyễn PH; Nguyễn Hữu HH và người đại diện theo pháp luật của trẻ Võ Thiên HN được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- CCTHADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị H