TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CÁI RĂNG** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 174/2024/DS-ST Ngày: 25-9-2024 V/v tranh chấp: "Hợp đồng tín dụng".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Thanh Trí

Ông Lê Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải- Thư ký Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024, về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 285/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 và Thông báo xét xử sơ thẩm số 403/TBXX ngày 30/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ**. Trụ sở: Tháp B, Số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội. Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S –Phó Phòng Khách hàng- Chi nhánh H; địa chỉ: Số A đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Văn bản ủy quyền số 201 ngày 29/3/2024). Có mặt.

Bị đơn: Bà **Phan Thị Cẩm N**; sinh năm 1989. ĐKTT: A M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: 42 đường B Khu dân cư T, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Thanh V**; sinh năm 1990. Địa chỉ: 5 khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/3/2024 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà, đại diện nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B) cho rằng:

Bà Phan Thị Cẩm N có ký 03 hợp đồng tín dụng để vay vốn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng số 0183/2023/6541260/HĐTD ngày 18/01/2023; thoả thuận: Số tiền vay: **2.000.000.000**đ (Hai tỷ đồng); Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích vay: Mua nhà ở, đất ở; Lãi suất vay: 12,5%/năm áp dụng lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 06 tháng/lần vào các ngày 05/05 và 05/11 hàng năm; Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 120% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; L chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 1%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Thoả thuận thanh toán lãi và nợ gốc định kỳ vào ngày 25 hàng tháng; Kỳ trả nợ đầu tiên là ngày 25/02/2023. Số tiền trả nợ gốc mỗi kỳ trong 239 kỳ đầu tiên là: 8.333.000đ/kỳ; Số tiền trả nợ gốc ở kỳ cuối thứ 240 là 8.413.000đ; Tiền lãi tính theo dư nợ thực tế.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay **2.000.000.000đ** cho bà N.

Bà N đã thanh toán đến lần cuối cùng vào ngày 20/12/2023 thì ngưng; tổng cộng đã thanh toán: gốc: **258.331.000đ** + lãi: **212.937.077đ**. Khoản vay của bà N đã bị quá hạn từ ngày 26/01/2024.

Tạm tính đến ngày 25/9/2024, bà N còn thiếu tổng cộng: số tiền: **1.892.027.577đ;** trong đó: nợ gốc: 1.741.669.000đ + Tiền lãi trong hạn: 150.120.130đ + Tiền lãi quá hạn: 238.447đ.

2. Hợp đồng tín dụng số 0904/2023/6541260/HĐTD ngày 28/3/2023; thoả thuận: Số tiền vay: **1.800.000.000**đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 120 tháng; Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu đời sống cá nhân và gia đình; Lãi suất vay: 12,5%/năm áp dụng lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 06 tháng/lần vào các ngày 05/05 và 05/11 hàng năm; Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 120% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; L chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 1%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Thoả thuận thanh toán lãi và nợ gốc định kỳ vào ngày 25 hàng tháng; Kỳ trả nợ đầu tiên là ngày 25/04/2023. Số tiền trả nợ gốc mỗi kỳ là: 15.000.000đ/kỳ; Tiền lãi tính theo dư nợ thực tế.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay **1.800.000.000đ** cho bà N.

Bà N đã thanh toán lần cuối cùng vào ngày 20/12/2023 thì ngưng; tổng cộng đã thanh toán: gốc: **245.000.000đ** + lãi: **149.532.699đ**. Khoản vay của bà N đã bị quá hạn từ ngày 26/01/2024.

Tạm tính đến ngày 25/9/2024, bà N còn thiếu tổng cộng: **1.637.992.742đ**; trong đó: nợ gốc: 1.555.000.000đ; Tiền lãi trong hạn: 82.780.355đ; Tiền lãi quá hạn: 212.387đ.

3. Hợp đồng tín dụng số 0001/2023/6541260/HĐTD ngày 23/11/2023; thoả thuận: Số tiền vay: **1.300.000.000đ** (Một tỷ ba trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 120 tháng; Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu đời sống cá nhân và gia đình; Lãi suất vay: 10,5%/năm áp dụng lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 12 tháng/lần vào ngày 05/11 hàng năm; Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 120% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; L chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 1%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Thoả thuận thanh toán lãi và nợ gốc định kỳ vào ngày 25 hàng tháng, K trả nợ đầu tiên là ngày 25/12/2023. Số tiền trả nợ gốc mỗi kỳ trong 119 kỳ đầu tiên là: 10.800.000đ/kỳ; Số tiền trả nợ gốc ở kỳ cuối thứ 120 là 14.800.000đ; Tiền lãi tính theo dư nợ thực tế.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay **1.300.000.000đ** cho bà N.

Bà N đã thanh toán 01 kỳ vào ngày 20/12/2023 thì ngưng; tổng cộng đã thanh toán: gốc: **10.800.000đ** + lãi: **11.967.123đ**. Khoản vay của bà N đã bị quá hạn từ ngày 26/01/2024.

Tạm tính đến ngày 25/9/2024, bà N còn thiếu tổng cộng: **1.391.515.580đ;** trong đó: nợ gốc: 1.289.200.000đ + Tiền lãi trong hạn: 101.988.082đ + Tiền lãi quá hạn: 327.498đ.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các khoản nợ nêu trên, bà Phan Thị Cẩm N có ký **Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0002/2023/6541260/HĐBD ngày 17/01/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 0001/0002/2023/6541260/HĐBĐ ngày 17/11/2023** với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ- Chi nhánh H- Phòng G, tài sản thế chấp là:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 165m^2 ODT toạ lạc tại đường C Sông C, khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI664948 (Số vào sổ: CS04212) do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/06/2017

cho ông Nguyễn Thanh V đứng tên, xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Phan Thị Cẩm N đứng tên ngày 16/01/2023.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 168, tờ bản đồ số 23, diện tích 135m^2 ODT toạ lạc tại đường C Sông C, khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI664947 (Hồ sơ gốc số: CS04219) do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/06/2017 cho ông Nguyễn Thanh V đứng tên, xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Phan Thị Cẩm N đứng tên ngày 16/01/2023.

Tài sản 03: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 40, tờ bản đồ số 23, diện tích 579.1m^2 CLN toạ lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 664946 (Hồ sơ gốc số: CS04218) do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/06/2017 cho ông Nguyễn Thanh V đứng tên, xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Phan Thị Cẩm N đứng tên ngày 16/01/2023.

Nhà ở: Trên đất có căn nhà cấp 4 nhưng chưa ghi nhận hoàn công.

Đối với tài sản thế chấp là do quyền sử dụng đất này bà Phan Thị Cẩm N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh V nên nhà và vật kiến trúc trên đất cũng thuộc quyền sở hữu của bà Phan Thị Cẩm N và là tài sản thế chấp của ngân hàng.

Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc bà N trả nợ và thông báo về khoản nợ đến hạn, quá hạn nhưng bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Nay nguyên đơn yêu cầu: bà Phan Thị Cẩm N phải thanh toán tất cả các khoản nợ còn thiếu của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 25/9/2024; tổng cộng: **4.921.535.899đ** (Bốn tỷ chín trăm hai mươi mốt triệu năm trăm ba mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi chín đồng); trong đó, số tiền còn thiếu của từng hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. **Hợp đồng tín dụng số 0183/2023/6541260/HĐTD ngày 18/01/2023**: bà N còn thiếu tổng cộng: **1.892.027.577đ;** trong đó: nợ gốc: 1.741.669.000đ+ lãi trong hạn: 150.120.130đ + lãi quá hạn: 238.447đ.

2. **Hợp đồng tín dụng số 0904/2023/6541260/HĐTD ngày 28/3/2023**: bà N còn thiếu tổng cộng: **1.637.992.742đ**; trong đó: nợ gốc: 1.555.000.000đ; lãi trong hạn: 82.780.355đ + lãi quá hạn: 212.387đ.

3. **Hợp đồng tín dụng số 0001/2023/6541260/HĐTD ngày 23/11/2023**: còn nợ: **1.391.515.580đ;** trong đó: nợ gốc: 1.289.200.000đ + lãi trong hạn: 101.988.082đ + lãi quá hạn: 327.498đ.

Và toàn bộ lãi, phí phát sinh từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của các hợp đồng tín dụng đã ký.

Nếu bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0002/2023/6541260/HĐBĐ ngày 17/01/2023 do bà N đã ký và toàn bộ tài sản khác thuộc sở hữu của bà Phan Thị Cẩm N để thu hồi nợ.

Đối với việc bị đơn yêu cầu cho thời gian trả nợ và xin tự bán tài sản thế chấp thì ngân hàng không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Phan Thị Cẩm N cho rằng:

Thừa nhận bà có ký 03 hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp 03 quyền sử dụng đất nêu trên với ngân hàng.

Bà đã đã nhận tiền vay của hợp đồng tín dụng **1.800.000.000đ** và khoản vay của hợp đồng **2.000.000.000đ**. Còn hợp đồng **1.300.000.000đ** không có giải ngân về tài khoản của bà, ngân hàng nói là khoản vay này để thu lãi nên bà yêu cầu cung cấp cho bà hợp đồng tín dụng và bản sao kê tài khoản của bà.

Về số tiền vốn gốc, lãi đã đóng: bà đề nghị phía ngân hàng sao kê tài khoản số tiền đã đóng và còn thiếu cụ thể cho bà.

Sau khi có số liệu bà mới đồng ý trả nhưng xin cho thời hạn để bà tự bán tài sản thế chấp và thanh toán nợ cho ngân hàng.

Về tài sản thế chấp 03 thửa đất thuộc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên: hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 02 khu mộ trên đất. Hiện căn nhà do em của bà là ông Nguyễn Thanh V đang ở.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh V vắng mặt.

Tại phiên toà;

Bị đơn là bà Phan Thị Cẩm N cho rằng: bà thừa nhận có ký 03 Hợp đồng tín dụng; bà đã nhận đủ tiền vay của hợp đồng vay 2.000.000.000đ và hợp đồng vay 1.800.000.000đ; còn hợp đồng vay 1.300.000.000đ thì ngân hàng chỉ giải ngân cho bà nhận số tiền hơn 300.000.000đ. Nay nếu ngân hàng đồng ý bỏ toàn bộ tiền lãi cho bà thì bà thống nhất trả số tiền nợ gốc còn thiếu của ba hợp đồng tín dụng nhưng xin thời gian trả dần là 09 tháng, cụ thể tiền vốn mỗi hợp đồng tín dụng sẽ trả trong thời hạn 03 tháng. Còn đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu, không đồng ý miễn lãi hay cho bị đơn trả dần.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy:

Bà Phan Thị Cẩm N có ký 03 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận của hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu là có cơ sở, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà N phải trả số tiền gốc và lãi còn thiếu.

Đối với Hợp đồng thế chấp đã ký là đúng theo quy định về hình thức và nội dung; tài sản thế chấp do bà Phan Thị Cẩm N đứng tên (nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh V), hợp đồng có công chứng, chứng thực, có đăng ký giao dịch đảm bảo nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thanh toán nợ nếu bị đơn không thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ cho nguyên đơn.

Đối với việc bị đơn xin thời gian trả dần và để bị đơn tự bán tài sản thế chấp thanh toán nợ cho nguyên đơn; xét thấy: do nguyên đơn không đồng ý nên yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Xét mối quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án**: đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ**:

[2.1] **Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi còn thiếu của 03 Hợp đồng tín dụng; thấy rằng:**

Bà Phan Thị Cẩm N thừa nhận có ký 03 hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp 03 tài sản nêu trên với ngân hàng. Bà N cho rằng bà đã nhận tiền vay của hợp đồng tín dụng **1.800.000.000đ** và khoản vay của hợp đồng **2.000.000.000đ**. Còn hợp đồng **1.300.000.000đ** thì ngân hàng chỉ giải ngân cho bà số tiền hơn **300.000.000đ**; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng số 0001/2023/6541260/HĐTD ngày 23/11/2023 thoả thuận phương thức rút vốn vay được rút 01 lần, số tiền **1.300.000.000đ** để thanh toán tiền mua hàng. Căn cứ theo sao kê tài khoản vay số 4060000576199 của bà Phan Thị Cẩm N thì vào lúc 15 giờ 41 phút, ngày 23/11/2023 ngân hàng đã giải ngân vào tài khoản của bà N tổng cộng số tiền **1.300.000.000đ** (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Do bà N đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi theo thoả thuận của hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bà N phải thanh toán tất

nợ khoản vay gốc và lãi còn thiếu của 03 hợp đồng tín dụng đã ký là có cơ cở nên được chấp nhận, cần buộc bà Phan Thị Cẩm N phải thanh toán cho nguyên đơn tất cả các khoản nợ còn thiếu của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 25/9/2024; tổng cộng: **4.921.535.899đ** (Trong đó: nợ gốc: 4.585.869.000đ + lãi: 335.666.899đ), cụ thể số tiền còn thiếu của từng hợp đồng tín dụng như sau:

1. **Hợp đồng tín dụng số 0183/2023/6541260/HĐTD ngày 18/01/2023**: số tiền còn thiếu tổng cộng: **1.892.027.577đ;** trong đó: nợ gốc: 1.741.669.000đ + lãi trong hạn: 150.120.130đ + lãi quá hạn: 238.447đ.

2. **Hợp đồng tín dụng số 0904/2023/6541260/HĐTD ngày 28/3/2023**: số tiền còn thiếu tổng cộng: **1.637.992.742đ**; trong đó: nợ gốc: 1.555.000.000đ + lãi trong hạn: 82.780.355đ + lãi quá hạn: 212.387đ.

3. **Hợp đồng tín dụng số 0001/2023/6541260/HĐTD ngày 23/11/2023**: còn nợ tổng cộng: **1.391.515.580đ**; trong đó: nợ gốc: 1.289.200.000đ + lãi trong hạn: 101.988.082đ + lãi quá hạn: 327.498đ và toàn bộ lãi phát sinh từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của các hợp đồng tín dụng đã ký.

[2.2] **Xét nguyên đơn yêu cầu được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo của hợp đồng thế chấp để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn**; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Bà Phan Thị Cẩm N có ký **Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0002/2023/6541260/HĐBD ngày 17/01/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 0001/0002/2023/6541260/HĐBĐ ngày 17/11/2023** với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ- Chi nhánh H- Phòng G.

[2.2.2] Quá trình giải quyết vụ án, Toà án có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp; trên quyền sử dụng đất thế chấp thửa 40 có căn nhà do ông Nguyễn Thanh V đang ở và tại thửa 168, 169 có các công trình, vật kiến trúc khác trên đất. Tuy nhiên, bị đơn là bà Phan Thị Cẩm N và ông Nguyễn Thanh V không hợp tác, nhà khoá cửa và vắng mặt khi thẩm định.

[2.2.3] Về nguồn gốc tài sản thế chấp là do bà Phan Thị Cẩm N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh V, đã đăng ký xác nhận cho bà Phan Thị Cẩm N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/01/2023 nên bà N là chủ hợp pháp đối với tài sản thế chấp.

Tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp có thoả thuận: *"Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm, đầu tư thêm cho và/hoặc gắn liền với tài sản thế chấp (TSTC) do Bên thế chấp thực hiện đều thuộc tài sản thế chấp. Mọi tài sản gắn liền và/hoặc phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng TSTC trước và trong quá trình xử lý TSTC đều thuộc TSTC và Ngân hàng được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký hợp đồng này."*

Do bà N là chủ tài sản thế chấp, bà N là người ký hợp đồng thế chấp; hợp đồng thế chấp có công chứng và có đăng ký giao dịch đảm bảo nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

[2.2.4] **Về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp**: được quy định tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp: Đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp với Ngân hàng phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng, không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp (chi phí trông giữ, quản lý, chi phí định giá, chi phí đăng báo, chi phí bán đấu giá, thuê luật sư,....).

Như vậy, tài sản thế chấp được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ phát sinh của bà N có liên quan đến nghĩa vụ thanh toán của bà N tại các Hợp đồng tín dụng và chi phí xử lý tài sản thế chấp. Do đó, nếu bà N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đã ký là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh V không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh hiện tại đang có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản gắn liền với đất thế chấp. Do đó, trường hợp có phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không còn hiện vật nữa; nếu ông Nguyễn Thanh V hay có ai tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác để yêu cầu bà Phan Thị Cẩm N bồi thường giá trị tài sản trên đất, nếu có.

[3] Đối với việc phía bị đơn yêu cầu miễn toàn bộ lãi; cho thời gian bị đơn trả dần tiền vốn gốc và cho thời gian để bị đơn tự bán tài sản thế chấp thanh toán nợ cho nguyên đơn; thấy rằng: yêu cầu này không được nguyên đơn chấp nhận; ngoài ra, do hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp có hiệu lực nên các bên phải thực hiện theo thoả thuận của hợp đồng. Do đó, yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] **Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ**: **4.000.000đ**: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ **4.000.000đ**.

[5] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà N phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán nợ **4.921.535.899đ**; tương ứng với số tiền án phí bị đơn phải chịu: **112.921.500đ.**

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, 157, 158, 227, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng.

- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 317, 318, 320, 323, 502 Bộ luật Dân sự.

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Buộc bà Phan Thị Cẩm N phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B) tiền nợ còn thiếu của 03 hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 25/9/2024; tổng cộng: **4.921.535.899đ** (Bốn tỷ chín trăm hai mươi mốt triệu năm trăm ba mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi chín đồng); (Trong đó: nợ gốc: 4.585.869.000đ + lãi: 335.666.899đ); cụ thể bà Phan Thị Cẩm N phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn thiếu của từng hợp đồng tín dụng như sau:

1/ **Hợp đồng tín dụng số 0183/2023/6541260/HĐTD ngày 18/01/2023**: số tiền còn thiếu tổng cộng: **1.892.027.577đ** (Một tỷ tám trăm chín mươi hai triệu không trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm bảy mươi bảy đồng); trong đó: nợ gốc: 1.741.669.000đ + lãi trong hạn: 150.120.130đ + lãi quá hạn: 238.447đ.

2/ **Hợp đồng tín dụng số 0904/2023/6541260/HĐTD ngày 28/3/2023**: số tiền còn thiếu tổng cộng: **1.637.992.742đ** (Một tỷ sáu trăm ba mươi bảy triệu chín trăm chín mươi hai ngàn bảy trăm bốn mươi hai đồng); trong đó: nợ gốc: 1.555.000.000đ + lãi trong hạn: 82.780.355đ + lãi quá hạn: 212.387đ.

3/ **Hợp đồng tín dụng số 0001/2023/6541260/HĐTD ngày 23/11/2023**: số tiền còn thiếu tổng cộng: **1.391.515.580đ** (Một tỷ ba trăm chín mươi mốt triệu năm trăm mười lăm ngàn năm trăm tám mươi đồng); trong đó: nợ gốc: 1.289.200.000đ + lãi trong hạn: 101.988.082đ + lãi quá hạn: 327.498đ.

Và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/9/2024 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của các hợp đồng tín dụng đã ký.

Nếu bà Phan Thị Cẩm N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất toạ lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, thuộc:

Thửa 169, tờ bản đồ số 23, diện tích 165m^2 ODT thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số:

CI664948 (Số vào sổ: CS04212) do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/06/2017 cho ông Nguyễn Thanh V đứng tên, xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Phan Thị Cẩm N đứng tên ngày 16/01/2023.

Thửa 168, tờ bản đồ số 23, diện tích 135m^2 ODT thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI664947 (Hồ sơ gốc số: CS04219) do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/06/2017 cho ông Nguyễn Thanh V đứng tên, xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Phan Thị Cẩm N đứng tên ngày 16/01/2023.

Thửa 40, tờ bản đồ số 23, diện tích 579.1m^2 CLN thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI664946 (Hồ sơ gốc số: CS04218) do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 23/06/2017 cho ông Nguyễn Thanh V đứng tên, xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Phan Thị Cẩm N đứng tên ngày 16/01/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0002/2023/6541260/HĐBD ngày 17/01/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 0001/0002/2023/6541260/HĐBĐ ngày 17/11/2023 do bà Phan Thị Cẩm N đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ- Chi nhánh H- Phòng G.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không còn hiện vật nữa; nếu ông Nguyễn Thanh V hay có ai tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác để yêu cầu bà Phan Thị Cẩm N bồi thường giá trị tài sản trên đất, nếu có.

2. **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ**:

Bị đơn là bà Phan Thị Cẩm N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là **4.000.000đ**. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn **4.000.000đ** (Bốn triệu đồng).

3. **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

3.1 Bà Phan Thị Cẩm N phải chịu **112.921.500đ** (Một trăm mười hai triệu chín trăm hai mươi mốt ngàn năm trăm đồng) án phí.

3.2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp **56.347.000đ** theo biên lai số 0003391 ngày 25/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4. **Về quyền kháng cáo**: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên toà, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. 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, 7a 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*:**
- Đương sự;
- VKSND Q. Cái Răng;
- Chi cục T.H.A Q. Cái Răng;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang