

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 576/2024/DS-ST
Ngày: 16/8/2024
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 HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Phương Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Kim Liên
- Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nguyệt Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 16/8/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2023/TLST-DS ngày 08/02/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 405/2024/QĐXXST-DS ngày 23/7/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: đường H, phường L, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê K (có mặt); và/hoặc ông Hoàng Ngọc Đ (vắng mặt) theo Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023

Địa chỉ: đường A, Phường S1, Quận G, Tp.Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng P (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: đường T, Phường R, quận V, Tp.Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chỗ ở hiện nay: Nhà không số, đường C, Tổ E, Ấp U, xã O, huyện M, Tp. Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Khánh trình bày:

Ngân hàng TMCP B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B) và bà Nguyễn Thị Hồng P có ký Hợp đồng tín dụng số 1225/2018/11512937/HĐTD ngày 28/09/2018 để cho

vay vốn với mục đích vay là hoàn vốn mua bất động sản, số tiền vay 3.000.000.000đồng, thời hạn vay là 240 tháng, nợ gốc (trả góp) và lãi được trả định kỳ vào ngày 25 dương lịch hàng tháng, lãi suất áp dụng đối với số tiền vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là:

- Lãi suất cho vay trong hạn: 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân lần đầu lãi suất cho vay là 10,5%/năm. Các kỳ tiếp theo điều chỉnh 6 tháng/lần (vào các ngày 01/10 và 01/04 hàng năm) theo nguyên tắc bằng lãi suất tiết kiệm cơ sở (lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng niêm yết tại Ngân hàng B Sài Gòn) + 4%/năm tối thiểu bằng lãi suất cho vay kỳ đầu của cùng loại vay, thời hạn vay tại thời điểm điều chỉnh, không vượt quá lãi suất tối đa theo quy định của Ngân hàng B (nếu có) tại thời điểm điều chỉnh.

- Lãi suất nợ quá hạn:

- + Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% 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.

- + Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để bảo đảm cho khoản vay, bà P thế chấp cho Ngân hàng B quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42, địa chỉ đường Y, Phường F, Quận A1, Tp. HCM theo Giấy chứng nhận số CI 784857 do UBND Quận 8 cấp ngày 29/09/2017, số vào sổ cấp GCN CH05185 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018, được Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ công chứng số 036987, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến nay, khoản vay đã quá hạn lần đầu kể từ tháng 07/2019. Bà P không thực hiện trả nợ theo như cam kết theo Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng B.

Ngoài ra, Ngân hàng B và bà P còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa ông Trần Khiêm H (nguyên đơn) và Văn phòng công chứng S (bị đơn). Ngày 21/04/2022, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án trên ra xét xử sơ thẩm. Do Ngân hàng B kháng cáo, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án trên ra xét xử phúc thẩm và đã có Bản án số 574/2022/DS-PT ngày 15/09/2022, theo đó giữ y bản án sơ thẩm. Theo bản án, Ngân hàng B nhận thấy nhiều bất lợi và đã gửi đơn đề nghị giám đốc thẩm tại Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/12/2022 nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả.

Ngày 24/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 640/QĐ-CCTHADS yêu cầu Ngân hàng B trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42, Địa chỉ: đường Y, Phường F, Quận A1, Tp. HCM theo GCN số CI 784857 do UBND Quận 8 cấp ngày 29/09/2017, số vào sổ cấp GCN CH05185 cho ông Trần Khiêm Hào.

Nay Ngân hàng yêu cầu giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc bà P phải trả cho Ngân hàng tổng cộng dư nợ gốc, dư nợ lãi trong hạn, dư nợ lãi quá hạn đến ngày 16/8/2024 là 4.540.430.815đồng, cụ thể: Nợ gốc là

2.894.300.000đồng; Tổng lãi phải trả đến hết ngày 16/8/2024 là 1.646.130.815đồng (lãi trong hạn 1.545.537.089đồng, lãi quá hạn 100.593.726đồng) và tiền lãi từ ngày 16/8/2024 cho đến khi thu hết nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng.

- Trường hợp bà P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ, đề nghị cho phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: đường Y, Phường F, Quận A1, Tp. HCM theo theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ bà P đối với Ngân hàng TMCP B.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng P trình bày:

Bà P có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng như Ngân hàng đã trình bày ở trên. Do công việc của bà P gặp nhiều khó khăn nên bà P không có khả năng trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Bà P xác nhận số tiền bà P còn nợ đúng như phía Ngân hàng trình bày, cụ thể tính đến ngày 16/8/2024 tổng cộng là 4.540.430.815đồng, gồm: Nợ gốc là 2.894.300.000đồng; Tổng lãi là 1.646.130.815đồng.

Bà P đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ và lãi phát sinh mà Ngân hàng yêu cầu như trên. Tuy nhiên, bà P đề nghị khi nào có tiền mới trả nợ cho Ngân hàng. Vì tài sản bà P thế chấp cho Ngân hàng không còn nữa (theo Bản án số 94/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1 và Bản án số 574/2022/DS-PT ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) nên bà P không thể thực hiện việc phát mãi tài sản theo yêu cầu của ngân hàng được. Bà P không có đơn đề nghị giám đốc, tái thẩm và bà P cũng không nhận được thông tin gì về việc này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự về thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải, gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát, tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B: Buộc bà Nguyễn Thị Hồng P phải trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền nợ tính đến ngày 16/8/2024 là 4.540.430.815đồng, gồm: Nợ gốc là 2.894.300.000đồng; Lãi trong hạn là 1.545.537.089đồng; Lãi quá hạn là 100.593.726đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/8/2024 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về việc yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và bị đơn cư trú tại huyện Hóc Môn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại

khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1225/2018/11512937/HĐTD ngày 28/09/2018, Điều khoản và điều kiện vay (đính kèm Hợp đồng tín dụng), sao kê, bảng kê tính lãi, các tài liệu khác do Ngân hàng TMCP B (Ngân hàng B) cung cấp và lời khai của Ngân hàng và bà P thì có cơ sở xác định: Ngân hàng và bà P có ký Hợp đồng tín dụng số 1225/2018/11512937/HĐTD ngày 28/09/2018 để cho vay vốn với số tiền vay là 3.000.000.000đồng. Đến nay, bà P không thực hiện trả nợ theo như cam kết và khoản vay đã quá hạn lần đầu kể từ tháng 07/2019. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16/8/2024, bà P còn nợ Ngân hàng là 4.540.430.815đồng, gồm nợ gốc là 2.894.300.000đồng và tiền lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn) là 1.646.130.815đồng. Bà P cũng đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ này và tiền lãi phát sinh từ ngày 17/8/2024 theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng vì vậy Hội đồng xét xử ghi nhận. Từ đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015, khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử nhận định có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc bà P trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/8/2024 là 4.540.430.815đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/8/2024 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng.

[3.2] Về xem xét yêu cầu của bà P xin khi nào có tiền mới trả nợ cho Ngân hàng. Xét thấy bà P yêu cầu thời gian trả tiền kéo dài là vi phạm nghĩa vụ của mình và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà P.

[3.3] Để bảo đảm cho khoản vay, bà P có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42, địa chỉ đường Y, Phường F, Quận A1, Tp. HCM theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018.

[3.4] Tuy nhiên, theo Bản án phúc thẩm số 574/2022/DS-PT ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” (tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trần Khiêm H, bị đơn Văn phòng công chứng Sài Gòn, còn Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Hồng P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) có hiệu lực pháp luật đã tuyên xử: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng TMCP B vô hiệu; Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Hồng P với Ngân hàng TMCP B; Yêu cầu Ngân hàng TMCP B trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 784857, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CH05185 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2017, đăng ký thay đổi ngày 04/4/2018 và ngày 25/9/2018 cho ông Trần Khiêm H. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 131, Điều

407 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử nhận định yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận định đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 112.540.431 đồng, bà P phải chịu. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 3, Điều 131, Điều 407, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Danh mục án phí, lệ phí tòa án được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Căn cứ Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng P phải trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền nợ tính đến ngày 16/8/2024 là 4.540.430.815 đồng (bốn tỷ, năm trăm bốn mươi triệu, bốn trăm ba mươi ngàn, tám trăm mười lăm đồng), gồm: Nợ gốc là 2.894.300.000 đồng; Lãi trong hạn là 1.545.537.089 đồng; Lãi quá hạn là 100.593.726 đồng.

Ngoài ra, bà P còn phải trả cho Ngân hàng TMCP B tiền lãi phát sinh từ ngày 17/8/2024 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1225/2018/11512937/HĐTD ngày 28/09/2018, Điều khoản và điều kiện vay (đính kèm Hợp đồng tín dụng).

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về việc yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 433, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: đường Y, Phường F, Quận A1, Tp. HCM (Giấy chứng nhận số CI 784857, sổ vào sổ cấp GCN CH05185 do UBND Quận 8 cấp ngày 29/09/2017) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1226/2018/11512937/HĐBĐ ngày 05/10/2018.

3/ Án phí:

Bà Nguyễn Thị Hồng P phải chịu án phí sơ thẩm là 112.540.431 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.253.514 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0025850 ngày 12/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

4/ Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn không có 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.

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:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND H.HM;
- THADS H.HM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS.

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

Đỗ Thị Phương Nam