| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 417/2022/DS-ST
Ngày: 28-11-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

# NHÂN DANH
## NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
## TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Tố Nhân.

*Hội thẩm nhân dân:* 1/ Bà Võ Thị Hòa

2/ Bà Nguyễn Thị Xuân Trinh

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lương Vũ Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hồng Gấm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 28 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2021/TLST-DS ngày 18/11/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 386/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 294/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đt VN; Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà B, số X HV, phường LTT, quận HK, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chủ tịch hội đồng quản trị

Đơn vị được ủy quyền: Ngân hàng TMCP Đt VN – Chi nhánh Bình Điền Sài Gòn (Theo quyết định số 804/QĐ-BIDV ngày 22/08/2019); Địa chỉ liên hệ: Số 230-232-234 đường D, Phường A, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đứng đầu: Ông Hồ Quang Viễn - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài P, sinh năm 1984 (có mặt); Bà Nguyễn Thị Hoài Thơ, sinh năm 1983 (có mặt); Bà Phan Thị H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 230-232-234 đường Dương Bá Trạc, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo giấy ủy quyền số 45A/BIDV.BĐSG-QLRR, ngày 17/01/2022 của Ngân hàng TMCP Đt VN – Chi nhánh Bình Điền Sài Gòn)

*Bị đơn:* 1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1985 (có mặt)

2. Ông Trần Hoàng K, sinh năm 1967 (chết năm 2019)

Địa chỉ: đường số 1(I), cư xá N, tổ 4, khu phố 5, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Em Trần Phạm Phương A, sinh năm 2015

2. Em Trần Phạm Kim A, sinh năm 2015

3. Em Trần Hoàng Minh A, sinh năm 2007

Người đại diện hợp pháp của các em Phương A, Kim A, Minh A có bà Phạm Thị T là mẹ ruột (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường số 1(I), cư xá N, tổ 4, khu phố 5, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Cùng tạm trú: xã Bắc Sơn, huyện AD, thành phố HP

4. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1942 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1940 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Trung N, huyện VL, tỉnh Vĩnh Long

6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (vắng mặt)

7. Bà Trần Thị T, sinh năm 1975 (vắng mặt)

8. Bà Lê Thị Ngọc K, sinh năm 1988 (vắng mặt)

9. Bà Lê Thị Ngọc K, sinh năm 1986 (vắng mặt)

10. Ông Lê Ngọc Nam Kh, sinh năm 1992 (vắng mặt)

11. Ông Lê Ngọc Nam Kh, sinh năm 1984 (vắng mặt)

12. Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1983 (vắng mặt)

13. Em Lê Nhật M, sinh năm 2018 (vắng mặt)

14. Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1979 (vắng mặt)

15. Bà Thân Thị Thôi, sinh năm 1943 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

16. Ông Vũ Ngọc Cường, sinh năm 1987 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

17. Ông Vũ Long Hồng, sinh năm 1960 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

18. Bà Nguyễn Hồng Ngân, sinh năm 1985 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

19. Em Nguyễn Vũ Gia Hân, sinh năm 2013 (vắng mặt)

20. Bà Huỳnh Thị Thảo Duyên, sinh năm 2000 (vắng mặt)

21. Bà Nguyễn Thị Kim Ngân, sinh năm 2000 (vắng mặt)

22. Bà Nguyễn Thị Bảo Trâm, sinh năm 2000 (vắng mặt)

23. Bà Nguyễn Thị Yến Nhi, sinh năm 2000 (vắng mặt)

24. Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm, sinh năm 2000 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

25. Bà Nguyễn Thị Phương Thảo, sinh năm 2003 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

26. Bà Trần Thị Thu Nga, sinh năm 2000 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

27. Ông Trương Công Dương, sinh năm 1997(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

28. Bà Phạm Ngọc Phụng, sinh năm 1995 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

29. Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, sinh năm 1995 (vắng mặt)

30. Ông Võ Văn Hải, sinh năm 1983 (vắng mặt)

31. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh, sinh năm 1976 (vắng mặt)

32. Em Võ Ngọc Vân An, sinh năm 2007 (vắng mặt)

33. Em Võ Ngọc Vân Anh, sinh năm 2016 (vắng mặt)

34. Bà Thân Thị Quế Trân, sinh năm 2001 (vắng mặt)

35. Bà Nguyễn Phương Thảo, sinh năm 2001 (vắng mặt)

36. Bà Vũ Thị Hương Giang, sinh năm 1998 (vắng mặt)

37. Bà Nguyễn Thị Bích Hà, sinh năm 1998 (vắng mặt)

38. Bà Nguyễn Nữ Thu Hà, sinh năm 1998 (vắng mặt)

39. Bà Thái Thị Thanh Loan, sinh năm 1990 (vắng mặt)

40. Ông Nguyễn Thành Sang, sinh năm 1994(vắng mặt)

41. Bà Bùi Thị Mai, sinh năm 1975 (vắng mặt)

42. Ông Huỳnh Nguyễn Đức, sinh năm 1973 (vắng mặt)

43. Em Huỳnh Nhật Nam, sinh năm 2010 (vắng mặt)
44. Bà Bùi Thiên Ý, sinh năm 2003 (vắng mặt)
45. Bà Lê Thị Diễm Hằng, sinh năm 1989 (vắng mặt)
46. Ông Nguyễn Thanh Tùng, sinh năm 1987 (vắng mặt)
47. Bà Nguyễn Thị Nguyên, sinh năm 1993 (vắng mặt)
48. Bà Võ Thị Lan, sinh năm 1968 (vắng mặt)
49. Bà Lê Nguyễn Gia Hân, sinh năm 2001 (vắng mặt)
50. Ông Nguyễn Nhựt Thanh, sinh năm 2003 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
51. Ông Vũ Hải Nam, sinh năm 2003 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
52. Ông Phan Minh Hiển, sinh năm 1988 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
53. Bà Lê Thị Vi Nhật, sinh năm 1996 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
54. Bà Lê Thị Tường Vi, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 96/32 đường Tân Mỹ, tổ 6, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2021 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đt VN (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nội dung vụ án thể hiện như sau:

Ngân hàng TMCP Đt VN – Chi nhánh Bình Điền Sài Gòn ký với bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K (chết năm 2019) 03 Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 42/2019/9384294/HĐTD ngày 21/01/2019 với nội dung: Ngân hàng cho bà Phạm Thị T vay số tiền 10.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua nhà ở tại phường Tân Thuận Tây, Quận 7, TPHCM tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 23, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, TPHCM; Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày 24/01/2019 đến ngày 24/01/2039. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8.8%/năm. Đây là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở trong kỳ cộng biên độ 4%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời gian ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 06 tháng một lần bằng: lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm, phù hợp với quy định của pháp luật, Ngân hàng nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ. Trả nợ gốc và lãi định kỳ vào ngày 10 hàng tháng, số tiền trả nợ mỗi kỳ sẽ được Ngân hàng quy định cụ thể như sau:

| Tháng | Số tháng | Số tiền trả hàng tháng (đồng) | Số tiền (đồng) |
|---|---|---|---|
| Tháng thứ 1 - 36 | 36 | 18.000.000 | 648.000.000 |
| Tháng thứ 37 – 84 | 48 | 23.500.000 | 1.128.000.000 |
| Tháng thứ 85 – 120 | 36 | 33.500.000 | 1.206.000.000 |
| Tháng thứ 121 – 156 | 36 | 44.000.000 | 1.584.000.000 |
| Tháng thứ 157 – 192 | 36 | 53.000.000 | 1.908.000.000 |
| Tháng thứ 193 – 239 | 47 | 73.000.000 | 3.431.000.000 |
| Tháng thứ 240 | 1 | 95.000.000 | 95.000.000 |
| Tổng cộng | 240 | | 10.000.000.000 |

Ngày 24/01/2019, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K với số tiền 10.000.000.000 đồng theo nội dung hợp đồng tín dụng.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ phường Tân Thuận Tây, Quận 7, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 559939, số vào sổ cấp GCN: CH 03128 do Ủy ban nhân dân Quận 7, TPHCM cấp ngày 05/8/2013 cho bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K, theo Hợp đồng thế chấp số 43/2019/9384294/HĐBĐ ngày 29/01/2019, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Quận 10, số công chứng 01646, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Hợp đồng tín dụng số 03/2019/9384294/HĐTD ngày 29/10/2019 với nội dung: Ngân hàng cho bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K vay số tiền 4.000.000.000 đồng. Mục đích vay là hoàn vốn tự có tiền xây dựng nhà ở tại địa chỉ 96/32 đường Tân Mỹ, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, TPHCM. Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 30/10/2019 đến ngày 30/10/2039. Lãi suất 10.5%/năm tính đến hết ngày 30/06/2020. Lãi suất sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh lại 06 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.6%/năm, phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ. Trả nợ gốc và lãi định kỳ vào ngày 10 hàng tháng, số tiền trả nợ mỗi kỳ được Ngân hàng quy định cụ thể như sau:

| Tháng | Số tháng | Số tiền trả hàng tháng (đồng) | Số tiền (đồng) |
|---|---|---|---|
| Tháng thứ 1 – 60 | 60 | 10.000.000 | 600.000.000 |
| Tháng thứ 61 – 120 | 60 | 15.000.000 | 900.000.000 |
| Tháng thứ 121 – 180 | 60 | 20.000.000 | 1.200.000.000 |
| Tháng thứ 181 – 239 | 59 | 21.500.000 | 1.268.500.000 |
| Tháng thứ 240 | 1 | 31.500.000 | 31.500.000 |
| Tổng cộng | 240 | | 4.000.000.000 |

Ngày 30/10/2019, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K với số tiền 4.000.000.000 đồng theo nội dung hợp đồng tín dụng.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ phường Tân Thuận Tây, Quận 7, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 559939, số vào sổ cấp GCN: CH 03128 do Ủy ban nhân dân Quận 7, TPHCM cấp ngày 05/8/2013 cho bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K, theo Hợp đồng thế chấp số 43/2019/9384294/HĐBĐ ngày 29/01/2019, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Quận 10, số công chứng 01646, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2019/9384294/HĐTD ngày 05/6/2019 với nội dung: Ngân hàng cho bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay tiêu dùng, mua sắm trang thiết bị gia đình. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng 05/06/2019. Lãi suất thấu chi tại thời điểm giải ngân là 9.5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là

Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 4%/năm) và chỉ được áp dụng trong 06 tháng được niêm yết tại Ngân hàng chi nhánh Bình Điền Sài Gòn. Kỳ điều chỉnh đầu tiên ngày 01/10/2019. Lãi suất điều chỉnh không thấp hơn lãi suất sàn hoặc vượt quá lãi suất trần theo quy định của Ngân hàng (nếu có) tại thời điểm điều chỉnh.

Tổng số tiền mà bà Thủy ông Khởi vay của Ngân hàng là 15.000.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh, không thực hiện trả nợ gốc, nợ lãi đúng cam kết nên Ngân hàng chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn.

Do đó Ngân hàng khởi kiện ngày 28/02/2021 yêu cầu bà Thủy trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng số tiền của 03 hợp đồng là 16.696.248.853 đồng, trong đó nợ gốc là 14.791.900.000 đồng, gồm nợ vay trung hạn: 13.792.000.000 đồng, nợ vay ngắn hạn: 999.900.000 đồng. Nợ lãi đến ngày 28/02/2021 là 1.904.348.853 đồng, gồm lãi trong hạn: 1.839.816.810 đồng, lãi chậm trả: 64.532.043 đồng.

Tính đến thời điểm hòa giải ngày 10/10/2022 bà Thủy còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền là 19.191.083.969 đồng, trong đó nợ gốc: 14.791.900.000 đồng (trung hạn: 13.792.000.000 đồng, ngắn hạn: 999.900.000 đồng), nợ lãi: 4.399.183.969 đồng, và bà Thủy tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 11/10/2022 cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp bà Thủy không thanh toán số tiền nợ, nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp là căn nhà tại địa chỉ 96/32 đường Tân Mỹ, tổ 6, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày trong bản tự khai ngày 18/01/2022 như sau:

Bà Phạm Thị T và chồng là ông Trần Hoàng K (chết ngày 18/12/2019) có vay của Ngân hàng số tiền 10.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay số 42/2019 ngày 21/1/2019, và 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay số 03/2019 ngày 29/10/2019 và 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2019 ngày 05/6/2019. Tổng 3 hợp đồng vay là 15.000.000.000 đồng.

Khi vay bà Thủy, ông Khởi thế chấp cho Ngân hàng tài sản là nhà, đất tại địa chỉ số 96/32 đường Tân Mỹ, tổ 6, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, 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 vào sổ: CH 03128 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 5/8/2013 tại phường Tân Thuận Tây, Quận 7, TPHCM (thửa đất 19 tờ bản đồ số 23 phường Tân Thuận Tây, Quận 7).

Bà Thủy và ông Khởi có 3 người con là Trần Hoàng Minh A sinh năm 2007, Trần Phạm Kim A sinh năm 2015, Trần Phạm Phương A sinh năm 2015, hiện nay đang ở Hải Phòng cùng với bà Thủy. Ông Khởi có cha là ông Trần Hoàng N và mẹ là bà Huỳnh Thị M, hiện đang ở ấp Phú Ân, xã Trung Nghĩa, huyện Vĩnh Liên, Tỉnh Vĩnh Long. Hiện nay bà Thủy không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/7/2022, bà Thân Thị Thôi trình bày như sau: Bà Thôi do tuổi cao sức yếu nên xin vắng mặt tại Tòa án, bà Thôi đang ở nhà của bà Thủy tại địa chỉ số 96/32 đường Tân Mỹ, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, TPHCM, bà Thôi sẽ chấp hành quy định của Tòa án và Nhà nước, bà không có ý kiến gì khác, khi nào cơ quan chức năng lấy nhà thì thông báo cho bà biết để chấp hành, bà

không chống đối.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 bà Phạm Ngọc Phụng khai như sau: Bà Phụng là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì bà Phụng sẽ chấp hành, bà Phụng không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên bà Phụng xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 bà Trần Thị Thu Nga khai như sau: Bà Nga là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì bà Nga sẽ chấp hành, bà Nga không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên bà Nga xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 bà Nguyễn Thị Phương Thảo khai như sau: Bà Thảo là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì bà Thảo sẽ chấp hành, bà Thảo không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên bà Thảo xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 bà Nguyễn Thị Hồng Thắm khai như sau: Bà Thắm là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì bà Thắm sẽ chấp hành, bà Thắm không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên bà Thắm xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 ông Vũ Hải Nam khai như sau: Ông Nam là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì ông Nam sẽ chấp hành, ông Nam không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên ông Nam xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 ông Nguyễn Nhựt Thanh khai như sau: Ông Thanh là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì ông Thanh sẽ chấp hành, ông Thanh không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên ông Thanh xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 17/5/2022 ông Vũ Ngọc Cường khai như sau: Ông Cường là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì ông Cường sẽ chấp hành, ông Cường không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên ông Cường xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 bà Nguyễn Hồng Ngân khai như sau: Bà Ngân là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì bà Ngân sẽ chấp hành, bà Ngân không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên bà Ngân xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 bà Lê Thị Vi Nhật khai như sau: Bà Nhật là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì bà Nhật sẽ chấp hành, bà Nhật không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên bà Nhật xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về

sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 ông Phan Minh Hiển khai như sau: Ông Hiển là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì ông Hiển sẽ chấp hành, ông Hiển không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên ông Hiển xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 17/5/2022 ông Vũ Long Hồng khai như sau: Ông Hồng là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì ông Hồng sẽ chấp hành, ông Hồng không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên ông Hồng xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2022 ông Trương Công Dương khai như sau: Ông Dương là người thuê nhà bà Thủy để ở, khi nào bà Thủy đuổi không cho ở hoặc do Ngân hàng kê biên nhà thì ông Dương sẽ chấp hành, ông Dương không có ý kiến gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện bà Thủy nên ông Dương xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về sau.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bà Phạm Thị T trả số tiền còn nợ của 03 hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/11/2022 là 19.355.701.735 đồng, trong đó nợ gốc là 14.791.900.000 đồng, nợ lãi là 4.563.801.735 đồng, yêu cầu trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu bà Thủy tiếp tục trả lãi cho đến khi trả xong khoản nợ. Trường hợp bà Thủy không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Thủy trình bày, bà xác nhận có vay tiền của Ngân hàng, bà đồng ý và tự nguyện trả nợ cho Ngân hàng, không yêu cầu những người thừa kế của ông Khởi trả nợ cho Ngân hàng. Bà xin Ngân hàng giảm tiền lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự vì vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp bà Thủy không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[A] Về tố tụng:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K trả số tiền vay còn nợ, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn bà Phạm Thị T, ông Trần Hoàng K cư trú tại Quận 7 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét xử vắng mặt các đương sự:

- Ông Trần Hoàng K cùng đứng tên với bà Thủy trên 03 hợp đồng tín dụng để vay tiền của Ngân hàng, và đứng tên trên Hợp đồng thế chấp số 43/2019/9384294/HĐBĐ ngày 29/01/2019, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Quận 10, số công chứng 01646, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD để thế chấp tài sản cho Ngân hàng.

- Ngày 18/12/2019 ông Khởi chết, do đó các con của ông Khởi là Trần Phạm Phương A sinh năm 2015, Trần Phạm Kim A sinh năm 2015, Trần Hoàng Minh A sinh năm 2007 và cha mẹ của ông Khởi là ông Trần Hoàng N và bà Huỳnh Thị M phải tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này theo quy định tại Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Do các em Phương Anh, Kim Anh, Minh Anh chưa đủ 18 tuổi nên bà Thủy (mẹ ruột) là người đại diện hợp pháp của các em.

- Theo giấy ủy quyền số 45A/BIDV.BĐSG-QLRR, ngày 17/01/2022 của Ngân hàng TMCP Đt VN – Chi nhánh Bình Điền Sài Gòn thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia phiên tòa gồm ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Hoài Thơ và bà Phan Thị H, tại phiên tòa bà Phan Thị H vắng mặt nhưng ông Phong, bà Thơ đồng ý sự vắng mặt của bà Hiền, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Hiền.

- Các đương sự gồm: Ông Trần Hoàng N, bà Huỳnh Thị M, bà Thân Thị Thôi, bà Phạm Ngọc Phụng, bà Trần Thị Thu Nga, bà Nguyễn Thị Phương Thảo, bà Nguyễn Thị Hồng Thắm, ông Vũ Hải Nam, ông Nguyễn Nhựt Thanh, ông Vũ Ngọc Cường, bà Nguyễn Hồng Ngân, bà Lê Thị Vi Nhật, ông Phan Minh Hiển, ông Vũ Long Hồng, ông Trương Công Dương có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết, tống đạt hợp lệ Thông báo 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 cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng các ông, bà Nguyễn Thị N, Trần Thị T, Lê Thị Ngọc K, Lê Thị Ngọc K, Lê Ngọc Nam Kh, Lê Ngọc Nam Kh, Nguyễn Thị Thanh X, em Lê Nhật M, Nguyễn Đức N, Nguyễn Hồng Ngân, em Nguyễn Vũ Gia Hân, Huỳnh Thị Thảo Duyên, Nguyễn Thị Kim Ngân, Nguyễn Thị Bảo Trâm, Nguyễn Thị Yến Nhi, Trần Thị Thu Nga, Nguyễn Thị Ánh Tuyết, Võ Văn Hải, Nguyễn Thị Ngọc Hạnh, em Võ Ngọc Vân An, em Võ Ngọc Vân Anh, Thân Thị Quế Trân, Nguyễn Phương Thảo, Vũ Thị Hương Giang, Nguyễn Thị Bích Hà, Nguyễn Nữ Thu Hà, Thái Thị Thanh Loan, Nguyễn Thành Sang, Bùi Thị Mai, Huỳnh Nguyễn Đức, em Huỳnh Nhật Nam, Bùi Thiên Ý, Lê Thị Diễm Hằng, Nguyễn Thanh Tùng, Nguyễn Thị Nguyên, Võ Thị Lan vẫn vắng mặt không có lý do.

Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[B] Về nội dung vụ án:

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

[1.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 42/2019/9384294/HĐTD ngày 21/01/2019 và Bảng kê rút vốn ngày 24/01/2019 với số tiền 10.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 02/2019/9384294/HĐTD ngày 05/6/2019 với số tiền 1.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 03/2019/9384294/HĐTD ngày 29/10/2019 và Bảng kê rút vốn ngày 30/10/2019 với số tiền 4.000.000.000 đồng được ký giữa nguyên đơn và bị đơn với tổng số tiền vay là 15.000.000.000 đồng, có cơ sở xác định bị đơn bà Thủy ông Khởi có vay tiền của nguyên đơn Ngân hàng, do đó Hội đồng xét xử xác định việc giao dịch dân sự giữa bà Thủy ông Khởi và Ngân hàng là giao dịch dân sự về vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Bà Thủy, ông Khởi đã được Ngân hàng giải ngân và nhận toàn bộ số tiền vay, tuy nhiên ngày 18/12/2019 ông Khởi chồng bà Thủy chết. Theo quy định tại khoản 3 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chấm dứt trong trường hợp *"khi cá nhân giao kết hợp đồng chết"*. Như vậy, kể từ ngày ông Khởi chết, 03 hợp đồng tín dụng nêu trên giữa ông Khởi và Ngân hàng chấm dứt theo. Tuy nhiên trong 03 hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Thủy và ông Khởi cùng ký hợp đồng vay nên bà Thủy có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả nợ cho Ngân hàng.

- Do bà Thủy vi phạm thời hạn trả nợ, nên Ngân hàng ra Thông báo nợ quá hạn vào ngày 18/3/2020, ngày 05/5/2020 và ngày 11/11/2020 gửi cho bà Thủy, là phù hợp với quy định tại Điều 94, và 95 Luật các Tổ chức Tín dụng. Theo đó tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi khách hàng vi phạm quy định trong hợp đồng cấp tín dụng. Bà Thủy xác nhận có việc vay Ngân hàng số tiền nêu trên và cam kết trả nợ.

- Quá trình vay, đối với Hợp đồng số 42/2019/9384294/HĐTD ngày 21/01/2019 vay số tiền 10.000.000.000 đồng, bà Thủy trả được tiền gốc là 198.000.000 đồng, trả được tiền lãi từ ngày 10/02/2019 đến 10/12/2019 với số tiền 764.376.866 đồng.

Đối với Hợp đồng số 02/2019/9384294/HĐTD ngày 05/6/2019 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, bà Thủy trả được tiền lãi từ ngày 28/6/2019 đến ngày 22/4/2020 với số tiền 76.633.389 đồng

Đối với Hợp đồng số 03/2019/9384294/HĐTD ngày 29/10/2019 vay số tiền 4.000.000.000 đồng, bà Thủy trả được tiền gốc là 10.000.000 đồng, trả tiền lãi vào ngày 10/12/2019 với số tiền 47.187.082 đồng.

- Tuy nhiên cho đến nay bà Thủy không còn khả năng trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

- Tính đến thời điểm khởi kiện ngày 28/02/2021 bà Thủy còn nợ Ngân hàng số tiền của 03 hợp đồng là 16.696.248.853 đồng, trong đó nợ gốc là 14.791.900.000 đồng, gồm nợ vay trung hạn: 13.792.000.000 đồng, nợ vay ngắn hạn: 999.900.000 đồng; nợ lãi đến ngày 28/02/2021 là 1.904.348.853 đồng, gồm lãi trong hạn: 1.839.816.810 đồng, lãi chậm trả: 64.532.043 đồng.

- Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/11/2022 số nợ của 03 hợp đồng là 19.355.701.735 đồng, trong đó nợ gốc là 14.791.900.000 đồng, nợ lãi là 4.563.801.735 đồng.

Cụ thể, Hợp đồng vay 10.0000.0000 đồng là 12.687.368.992 đồng, trong đó nợ gốc là 9.802.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.839.115.732 đồng, lãi quá hạn là 46.253.260 đồng.

Số nợ của Hợp đồng vay 1.000.000.000 đồng là 1.540.630.168 đồng, trong đó nợ gốc là 999.900.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 366.429.107 đồng, lãi quá hạn là 174.301.061 đồng.

Số nợ của Hợp đồng vay 4.000.000.000 đồng là 5.127.702.575 đồng, trong đó nợ gốc là 3.990.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.113.136.356 đồng, lãi quá hạn là 24.566.219 đồng.

- Theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì ”*bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”*, do bị đơn vi phạm thời hạn trả nợ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số tiền còn nợ là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Đối với Hợp đồng thế chấp mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn:

- Theo Hợp đồng thế chấp số 43/2019/9384294/HĐBĐ, số công chứng 01646, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Quận 10 ngày 29/01/2019, theo hồ sơ số 011105.TC.014 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 001-43/2019/9384294/SĐBS, số công chứng 07526, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD, được chứng thực tại Văn phòng công chứng Quận 10 ngày 06/6/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 002-43/2019/9384294/SĐBS, số công chứng 13738, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, được chứng thực tại Văn phòng công chứng Quận 10 ngày 28/10/2019 theo hồ sơ số 012354.TC.005, thì bị đơn ông Khởi, bà Thủy thế chấp cho Ngân hàng tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ số 96/32 đường Tân Mỹ, tổ 6, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, 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 BN 559939, số vào sổ cấp GCN: CH 03128 do Ủy ban nhân dân Quận 7, TPHCM cấp ngày 05/8/2013.

- Xét, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 559939, số vào sổ cấp GCN: CH 03128 do Ủy ban nhân dân Quận 7, TPHCM cấp ngày 05/8/2013 cho ông Trần Thanh Lam, cập nhật thay đổi ngày 16/5/2018. Ngày 23/01/2019 ông Khởi bà Thủy nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng công chứng số 003517 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ lập, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai Quận 7 cập nhật thay đổi ngày 24/01/2019, theo hồ sơ số 011105.CN.013 và cập nhật thay đổi ngày 06/6/2019 theo hồ sơ số 012354.TC.005 và cập nhật thay đổi quyền sở hữu đối với tài sản là nhà ở theo hồ sơ số 011105.TS.015 ngày 09/10/2019, có cơ sở xác định nhà, đất nêu trên là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Khởi bà Thủy.

- Theo quy định tại Điều 106 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định về đăng ký tài sản “*quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định”*. Khi vay bị đơn làm thủ tục thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho nguyên đơn và nguyên đơn có đăng ký thế chấp là phù hợp quy định tại Điều 292,

Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hiệu lực của hợp đồng thế chấp phát sinh từ thời điểm giao kết. Nên hợp đồng thế chấp tài sản là nhà, đất nói trên giữa bị đơn và nguyên đơn đã phát sinh hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết.

- Tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp là loại nhà ở riêng lẻ, và có diện tích xây dựng 116,2m$^2$, diện tích sàn xây dựng 422,5m$^2$, số tầng 03 tầng. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2022 đối với tài sản thế chấp thì nhà và đất thế chấp có nhà gồm 01 trệt, 02 lầu cộng mái che thang, nhà có 25 phòng, có 21 phòng đang hoạt động, có 49 người thực tế cư trú tại đây theo danh sách do Công an phường Tân Thuận Tây, Quận 7 cung cấp ngày 20/4/2022.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2015 thì *"Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"* và khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2015 thì *"Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".* Theo đó nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên trong trường hợp bị đơn không trả đủ nợ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như phân tích nêu trên, ngày 18/12/2019 ông Khởi chồng bà Thủy chết, bà Thủy là người thừa kế tài sản của ông Khởi, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về "*Thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*" thì bà Thủy và những người hưởng thừa kế của ông Khởi là ông Nam, bà Muôn, các em Phương Anh, Kim Anh, Minh Anh có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Khởi chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

- Trong vụ án này cha mẹ ông Khởi là ông Nam, bà Muôn do già yếu nên xin vắng mặt tại Tòa án và có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ông Khởi vào ngày 28/8/2020, các con ông Khởi, bà Thủy đều chưa thành niên theo quy định tại Điều 21 Bộ luật dân sự năm 2015 (chưa đủ 18 tuổi) nên theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Đại diện theo pháp luật của cá nhân*" thì bà Thủy là người đại diện theo pháp luật của các con bà Thủy, ông Khởi.

- Cũng theo quy định tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 "*Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại"*. Theo đó 01 phần tài sản là nhà, đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ số 96/32 đường Tân Mỹ, tổ 6, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Khởi chết để lại hiện nay chưa được chia nhưng đang thế chấp cho Ngân hàng và do bà Thủy đang quản lý, sử dụng nên bà Thủy phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo quy định về "*Nghĩa vụ của bên thế chấp*" tại khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 «*Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này"*.

- Tại phiên tòa, bà Thủy xác nhận vợ chồng bà có vay của Ngân hàng và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, tự nguyện trả nợ mà không yêu cầu những người thừa kế khác của ông Khởi trả nợ.

- Đại diện Ngân hàng yêu cầu bà Thủy trả nợ và cũng không yêu cầu những người thừa kế của ông Khởi là ông Nam, bà Muôn, các em Phương Anh, Kim Anh, Minh Anh trả nợ, xét sự thỏa thuận giữa hai bên đương sự là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Trường hợp bà Thủy không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là nhà, đất nêu trên để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 về «*Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm”*.

- Những người đang thuê phòng trọ tại nhà bà Thủy gồm bà Thân Thị Thôi, bà Phạm Ngọc Phụng, bà Trần Thị Thu Nga, bà Nguyễn Thị Phương Thảo, bà Nguyễn Thị Hồng Thắm, ông Vũ Hải Nam, ông Nguyễn Nhựt Thanh, ông Vũ Ngọc Cường, bà Nguyễn Hồng Ngân, bà Lê Thị Vi Nhật, ông Phan Minh Hiển, ông Vũ Long Hồng, ông trương Công Dương, bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị T, bà Lê Thị Ngọc K, bà Lê Thị Ngọc K, ông Lê Ngọc Nam Kh, ông Lê Ngọc Nam Kh, bà Nguyễn Thị Thanh X, em Lê Nhật M, ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Hồng Ngân, em Nguyễn Vũ Gia Hân, bà Huỳnh Thị Thảo Duyên, bà Nguyễn Thị Kim Ngân, bà Nguyễn Thị Bảo Trâm, bà Nguyễn Thị Yến Nhi, bà Trần Thị Thu Nga, bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, ông Võ Văn Hải, bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh, em Võ Ngọc Vân An, em Võ Ngọc Vân Anh, bà Thân Thị Quế Trân, bà Nguyễn Phương Thảo, bà Vũ Thị Hương Giang, bà Nguyễn Thị Bích Hà, bà Nguyễn Nữ Thu Hà, bà Thái Thị Thanh Loan, ông Nguyễn Thành Sang, bà Bùi Thị Mai, ông Huỳnh Nguyễn Đức, em Huỳnh Nhật Nam, bà Bùi Thiên Ý, bà Lê Thị Diễm Hằng, ông Nguyễn Thanh Tùng, bà Nguyễn Thị Nguyên, bà Võ Thị Lan phải có trách nhiệm trả phòng thuê cho bà Thủy và di chuyển chỗ ở ra nơi khác trong trường hợp cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của bà Phạm Thị T để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[2.2] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với bị đơn:

- Đối với lãi quá hạn trong hợp đồng vay 10.000.000.000 đồng Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 10/01/2020 và áp dụng mức lãi suất 8.8%, 10.8%, 10.4%, 9.6%. Đối với lãi quá hạn trong hợp đồng vay 4.000.0000.000 đồng Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 10/01/2020 và áp dụng mức lãi suất 10.5%, 9.6%, 9.2%. Đối với lãi quá hạn trong hợp đồng vay 1.000.0000.000 đồng Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 04/6/2020 và áp dụng mức lãi suất 14.25%, 7.125%. Lãi suất quá hạn áp dụng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín tụng thì tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong các hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật. Như vậy theo các hợp đồng tín dụng nói trên, bà Thủy, ông Khởi đồng ý thỏa thuận và ký hợp đồng với nguyên đơn, nghĩa là mặc nhiên đồng ý thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho nguyên đơn các khoản phải trả trong kỳ, chịu các phí, lãi suất phát sinh nếu có.

- Mức lãi suất quá hạn Ngân hàng áp dụng được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng một cách tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là có cơ sở.

- Từ những nhận định trên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đt VN, buộc bà Phạm Thị T phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền vay còn nợ là 19.355.701.735 đồng, trong đó nợ gốc là 14.791.900.000 đồng, nợ lãi là 4.563.801.735 đồng, và tiếp tục trả lãi cho đến khi thi hành xong khoản nợ. Trường hợp bà Thủy không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc

thực hiện không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Thủy phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Mức án phí được tính là 112.000.000 đồng + 0.1% x 15.355.701.735 đồng = 127.356.000 đồng.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đt VN.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã thực hiện xong.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 227; 228; 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 21, 106, 136, 292, 299, 317, 318, 319, 320, 422, 463, 466, 468, 615 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 94, 95, 98 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đt VN. Buộc bị đơn bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đt VN số tiền vay còn nợ của 03 hợp đồng là 19.355.701.735 đồng, trong đó nợ gốc là 14.791.900.000 đồng, nợ lãi là 4.563.801.735 đồng, và tiếp tục trả lãi cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Trường hợp bị đơn bà Phạm Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đt VN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là nhà, đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BN 559939, số vào sổ cấp GCN: CH 03128 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/8/2013 cho ông Trần Thanh Lam, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai Quận 7 cập nhật thay đổi ngày 24/01/2019 theo hồ sơ số 011105.CN.013, và cập nhật thay đổi ngày 06/6/2019 theo hồ sơ số 012354.TC.005, và cập nhật thay đổi quyền sở hữu đối với tài sản là nhà ở theo hồ sơ số 011105.TS.015 ngày 09/10/2019 cho ông Trần Hoàng K, bà Phạm Thị T tại địa chỉ số 96/32 đường Tân Mỹ, tổ 6, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp số 43/2019/9384294/HĐBĐ, số công chứng 01646, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Quận 10 ngày 29/01/2019, theo hồ sơ số 011105.TC.014 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 001-43/2019/9384294/SĐBS, số công chứng 07526, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD, được chứng thực tại Văn phòng công chứng Quận 10 ngày 06/6/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 002-43/2019/9384294/SĐBS, số công chứng 13738, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, được chứng thực tại Văn phòng công chứng Quận 10 ngày 28/10/2019 theo hồ sơ số 012354.TC.005, để thu hồi nợ.

[3] Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ thì bà Phạm Thị T tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Đt VN.

Đôi bên đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[4] Những người đang thuê nhà của bà Phạm Thị T ở tại tài sản thế chấp nêu trên gồm các ông, bà, các em có tên sau đây: Bà Thân Thị Thôi, bà Phạm Ngọc Phụng, bà Trần Thị Thu Nga, bà Nguyễn Thị Phương Thảo, bà Nguyễn Thị Hồng Thắm, ông Vũ Hải Nam, ông Nguyễn Nhựt Thanh, ông Vũ Ngọc Cường, bà Nguyễn Hồng Ngân, bà Lê Thị Vi Nhật, ông Phan Minh Hiển, ông Vũ Long Hồng, ông trương Công Dương, bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị T, bà Lê Thị Ngọc K, bà Lê Thị Ngọc K, ông Lê Ngọc Nam Kh, ông Lê Ngọc Nam Kh, bà Nguyễn Thị Thanh X, em Lê Nhật M, ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Hồng Ngân, em Nguyễn Vũ Gia Hân, bà Huỳnh Thị Thảo Duyên, bà Nguyễn Thị Kim Ngân, bà Nguyễn Thị Bảo Trâm, bà Nguyễn Thị Yến Nhi, bà Trần Thị Thu Nga, bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, ông Võ Văn Hải, bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh, em Võ Ngọc Vân An, em Võ Ngọc Vân Anh, bà Thân Thị Quế Trân, bà Nguyễn Phương Thảo, bà Vũ Thị Hương Giang, bà Nguyễn Thị Bích Hà, bà Nguyễn Nữ Thu Hà, bà Thái Thị Thanh Loan, ông Nguyễn Thành Sang, bà Bùi Thị Mai, ông Huỳnh Nguyễn Đức, em Huỳnh Nhật Nam, bà Bùi Thiên Ý, bà Lê Thị Diễm Hằng, ông Nguyễn Thanh Tùng, bà Nguyễn Thị Nguyên, bà Võ Thị Lan phải có trách nhiệm trả phòng thuê cho bà Phạm Thị T và di chuyển chỗ ở ra nơi khác trong trường hợp cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của bà Phạm Thị T để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm là 127.356.000 đồng (một trăm hai mươi bảy triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn đồng), bị đơn bà Phạm Thị T phải chịu.

[6] Trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 62.349.000 đồng (sáu mươi hai triệu ba trăm bốn mươi chín ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 0042563 ngày 27/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày,

kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân TPHCM;
- VKS nhân dân Quận 7, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 7, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ.

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

**Bùi Thị Tố Nhân**