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

Bản án số: 83/2024/DS-ST

Ngày: 04 - 3 - 2024

"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Xuân Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bảo Lâm

2. Bà Lâm Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan là Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 04tháng 3 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 465/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 09tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

Trụ sở: A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lã Thị H – Phó Giám đốc khối xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 469/2023/UQ-SeABank ngày 18 tháng 7 năm 2023).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Tự N và ông Lê Thanh T; cùng địa chỉ: H T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 2423/2024/UQ-SeABank ngày 28 tháng 02 năm 2024). Ông N có mặt, còn ông T vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Kim N1, sinh năm: 1992

Địa chỉ: A đường P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Tự N là người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngày 25-5-2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh T3 và bà Lê Thị Kim N1 có ký Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN. Theo đó, Ngân hàng cho bà N1 vay 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Mục đích cấp tín dụng để bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 17, 18 và 19, tờ bản đồ số 37. Thời hạn vay là 240 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản vay (ngày giải ngân là 26/5/2022) đến ngày 26/5/2042. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm; lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân; hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiền của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ; ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 26/5/2023, điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo; mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng (=) lãi suất cơ sở của S đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với (+) biên độ 4,19%/năm. Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Kỳ trả nợ gốc: Bên vay phải trả nợ gốc cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25/6/2022, tổng cộng gồm 240 kỳ; số tiền nợ gốc mà bên vay phải trả mỗi kỳ là 10.417.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 10.337.000 đồng vào ngày 26/5/2042. Kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/6/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726890, số vào sổ cấp GCN: CS03641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2019, được cập nhật thay đổi ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1; Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2,tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726891, số vào sổ cấp GCN: CS03640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2019, được cập nhật thay đổi ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1 và Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726770, số vào sổ cấp GCN: CS03624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/01/2019, được cập nhật thay đổi ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN được Văn phòng C chứng nhận ngày 25/5/2022, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/5/2022. Ngân hàng giữ bản chính 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay 2.500.000.000 đồng cho bà N1 thông qua chuyển khoản vào số tài khoản 105000820836 của Nguyễn Minh T1 mở tại Ngân hàng P – C1 theo Ủy nhiệm chi ngày 26/5/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà N1 chỉ mới trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 89.769.476 đồng, lãi trong hạn 137.505.210 đồng và lãi quá hạn 29.689.968 đồng. Tính đến ngày 04/3/2024, bà N1 còn nợ gốc là 2.410.230.524 đồng, nợ lãi trong hạn là 327.745.792 đồng và nợ lãi quá hạn là 24.221.209 đồng; tổng cộng là 2.762.197.525đ (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi lăm) đồng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N1 phải thanh toán trả số tiền còn nợ nêu trên và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN cho đến khi bà N2 toán hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp bà N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩ vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà Lê Thị Kim N1 để thu hồi nợ. Ngoài ra, Ngân hàng còn yêu cầu bà N1 hoàn trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng.

Bị đơn bà Lê Thị Kim N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần tự khai và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và

hai lần xét xử nhưng bị đơn đều vắng mặt không rõ lý do nên không có lời khai và ý kiến tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Từ khi Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý vụ án đến nay, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị Kim N1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền nợ gốc 2.410.230.524 đồng, nợ lãi trong hạn 327.745.792 đồng và nợ lãi quá hạn 24.221.209. Trường hợp bà N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩ vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà Lê Thị Kim N1 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 pháp luật tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Kim N1 trả tiền nợ gốc và tiền nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Như vậy, quan hệ tranh chấp ở đây là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng'', căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xác định vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:Bà Lê Thị Kim N1 (là bị đơn trong vụ án, không có yêu cầu phản tố) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b

khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Lê Thị Kim N1.

[1.3] Về trình tự thủ tục hòa giải tại Tòa án: Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải. Theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây được coi là trường hợp vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được.

[1.4] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Trong vụ án này Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng hình thức xác minh nơi cư trú của bị đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01/8/2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phải tham gia phiên tòa theo quy định.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0200253985, đăng ký lần đầu: Ngày 14 tháng 01 năm 2005 và đăng ký lần cuối cùng: Ngày 22 tháng 02 năm 2023 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ(sau đây viết tắt là S) là tổ chức tín dụng. S giao kết hợp đồng tín dụng với bà Lê Thị Kim N1 thông qua người đại diện của Ngân hàng, hợp đồng được giao kết bằng văn bản; tại thời điểm giao kết, chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh của S nên đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 117, Điều 118 và Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, xác định hợp đồng được giao kết hợp pháp, có giá trị pháp lý kể từ thời điểm giao kết, là căn cứ để xác lập các quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền nợ gốc 2.410.230.524 đồng, thấy rằng: Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh T3 và bà Lê Thị Kim N1 có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN ngày 25-5-2022. Theo đó, S cho bà N1 vay 2.500.000.000 đồng. Mục đích cấp tín dụng để mua bất động sản tại thửa đất số 17, 18 và 19, tờ bản đồ số 37; thời hạn vay là 240 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản vay. Thực hiện hợp đồng, S đã giải ngân số tiền vay 2.500.000.000 đồng cho bà N1 thông qua chuyển khoản vào số tài khoản 105000820836 của Nguyễn Minh T1 mở tại Ngân

hàng P – C1 theo Ủy nhiệm chi ngày 26/5/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà N1 đã trả được một phần nợ gốc 89.769.476 đồng, lãi trong hạn 137.505.210 đồng và lãi quá hạn 29.689.968 đồng, sau đó ngưng đến nay không thanh toán, đã vi phạm mục 7 Điều 2 Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN. Vì vậy, S đã chấm dứt Hợp đồng tín dụng, đồng thời thu hồi nợ trước hạn đối với các khoản nợ gốc còn lại chưa thanh toán là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Đối với bà Lê Thị Kim N1 là bị đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên không có lời khai, cho thấy bị đơn đã từ bỏ nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minhbà N1 đã trả số tiền nợ gốc còn lại cho S, nên bị đơn phải gánh chịu hậu quả của việc không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ được quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu của nguyên đơn dựa trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, S khởi kiện yêu cầu bà N1 có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc 2.410.230.524đ (Hai tỷ bốn trăm mười triệu hai trăm ba mươi nghìn năm trăm hai mươi bốn) đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1 Điều 280; Điều 463; khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền lãi trên nợ gốc và lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn): Tại mục 4 Điều 2 Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN ngày 25-5-2022, các bên thỏa thuận lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm; lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân; hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và hướng dẫn tại Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng N5 nên được chấp nhận. Thực hiện hợp đồng, bà N3 trả được một phần tiền lãi trong hạn 137.505.210 đồng và lãi quá hạn 29.689.968 đồng, sau đó ngưng không trả lãi, đã vi phạm mục 7 Điều 2 Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN nên S đã chuyển toàn bộ số tiền gốc còn nợ của khoản vay nêu trên sang nợ quá hạn. Theo Bảng chiết tính lãi vay do S cung cấp, có căn cứ xác định tiền lãi bà N1 còn nợ của Hợp đồng cho vay từng lần

số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (04/3/2024) là 351.967.001 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 327.745.792 đồng và nợ lãi quá hạn là 24.221.209 đồng. Do đó, S yêu cầu bà N4 trả tiền lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Tổng cộng tiền nợ gốc, nợ lãi suất cho vay trong hạn và lãi suất nợ quá hạn bà N1 có trách nhiệm thanh toán trả S như sau: 2.410.230.524 đồng + 327.745.792 đồng + 24.221.209 đồng = 2.762.197.525đ (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi lăm) đồng.

[2.5] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Hồ sơ vụ án thể hiện, để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN, bà Lê Thị Kim N1 đã thế chấp Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726890, số vào sổ cấp GCN: CS03641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2019, được cập nhật thay đổi ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1; Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2,tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726891, số vào sổ cấp GCN: CS03640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2019, được cập nhật thay đổi ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1 và Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726770, số vào sổ cấp GCN: CS03624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/01/2019, được cập nhật thay đổi ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2214400491/HDTC/HM9-LTKN được Văn phòng C chứng nhận ngày 25-5-2022. Tài sản thế chấp đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26-5-2022.

Như đã lập luận tại đoạn [2.1] nói trên, xét thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này được các bên giao kết có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật dân sự 2015, được công chứng và đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 298 của Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 22 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm và điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về Đăng ký biện pháp bảo đảm. Vì vậy, xác định Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại Điều 7

và Điều 9 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN, các bên thỏa thuận S được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ khi đến hạn. Do đó, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bà N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì S có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Kim N1 để thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 303 và khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015.

[2.6] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Ngân hàng yêu cầu bà N1 tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh kể từ sau thời điểm xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 15.000.000 đồng (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 tạm ứng). Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ nên bà Lê Thị Kim N1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được chấp nhận. Áp dụng khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, buộc bà Lê Thị Kim N1 phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên (15.000.000 đồng).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ yêu cầu bà Lê Thị Kim N1 trả số tiền 2.762.197.525đ (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi lăm) đồng được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, bà N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 87.243.951đ (T2 mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm năm mươi mốt) đồng.

[5.2] Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 41.402.916đ (Bốn mươi mốt triệu bốn trăm lẻ hai nghìn chín trăm mười sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2023/0023964 ngày 30 tháng 10 năm 2023 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 118; Điều 119; khoản 1 Điều 280; Điều 298; Điều 299; Điều 303; Điều 319; khoản 7 Điều 323; Điều 401; Điều 463 và khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91 và khoản 1, khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc bà Lê Thị Kim N1 phải thanh toán trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 tiền nợ gốc: 2.410.230.524đ (Hai tỷ bốn trăm mười triệu hai trăm ba mươi nghìn năm trăm hai mươi bốn) đồng và khoản tiền nợ lãi suất cho vay trong hạn: 327.745.792đ (Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm chín mươi hai) đồng, nợ lãi suất quá hạn: 24.221.209đ (Hai mươi bốn triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn hai trăm lẻ chín) đồng; tổng cộng là 2.762.197.525đ (Hai tỷ bảy

trăm sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi lăm) đồng phát sinh từ Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2214400491/HDTD/HM9-LTKN ngày 25-5-2022.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có nghĩa vụ hoàn trả bản chính các giấy tờ sở hữu tài sản bảo đảm cho chủ tài sản bảo đảm (bà Lê Thị Kim N1), gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726890, số vào sổ cấp GCN: CS03641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726891, số vào sổ cấp GCN: CS03640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726770, số vào sổ cấp GCN: CS03624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/01/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1 ngay khi bà Lê Thị Kim N1 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên.

1.4. Trường hợp bà Lê Thị Kim N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726890, số vào sổ cấp GCN: CS03641 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1; Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2,tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CQ 726891, số vào sổ cấp GCN: CS03640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1 và Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 37, có diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 726770, số vào sổ cấp GCN: CS03624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/01/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị Kim N1 để thu hồi nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì bà Lê Thị Kim N1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho đến khi tất toán khoản vay. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Lê Thị Kim N1 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho bà Lê Thị Kim N1.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Kim N1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000đ (Mười lăm triệu) đồng. Buộc bà Lê Thị Kim N1 phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền chi phí xem xét, thẩm định nêu trên (15.000.000 đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Lê Thị Kim N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 87.243.951.đ (Tám mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm năm mươi mốt) đồng.

3.2. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 41.402.916đ (Bốn mươi mốt triệu bốn trăm lẻ hai nghìn chín trăm mười sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2023/0023964 ngày 30 tháng 10 năm 2023 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7b và 9 của Luật Thi hành

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

***Nơi nhận**:*

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu vp, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Xuân Chính

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Xuân Chính