

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 14/2021/DS-ST

Ngày: 14/01/2021

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Ký.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Quân.

Bà Nguyễn Thị Thúy Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Phú Tuấn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 424/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 921/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 971/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG (Viết tắt: Ngân hàng).

Trụ sở: Lầu 8, số 266 - 268, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: A58 và 102, đường Tô Ký, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quý Bảo, ông Lê Dương Tôn và ông Phạm Tr Hiệp.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: 17/5, tổ 10, khu phố 4, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lưu Khánh Huyền, sinh năm: 1995.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh Thanh và Luật sư Lê Quốc Việt – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Thanh và Cộng sự – Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Mai Nguyễn Quốc Tr, sinh năm: 1988.
- Bà Mai Nguyễn Thanh Trc, sinh năm: 1993.
- Bà Nguyễn Thị Bích Try, sinh năm: 1988.
- Cháu Mai Nguyễn Hương C, sinh năm: 2013.
- Cháu Mai Nguyễn Minh CT, sinh năm: 2012.

(Đại diện hợp pháp cho cháu CT, cháu C: Ông Mai Nguyễn Quốc Tr và bà Nguyễn Thị Bích Try).

- Cháu Nguyễn Mai Nhật Phi, sinh năm: 2019.

(Đại diện hợp pháp cho cháu Phi: Bà Mai Nguyễn Thanh Trc).

Cùng địa chỉ: 17/5, tổ 10, khu phố 4, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Văn M, sinh năm: 1979.
- Bà Trịnh Thị Y, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: 46/4A, khu phố 2, phường Trung Mỹ Tây, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong các bản tự khai, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG, có ông Trần Quý Bảo, ông Lê Dương Tôn và ông Phạm Tr Hiệp là đại diện theo ủy quyền T bày:

Ngày 07/12/2016, Ngân hàng và bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng tín dụng số LD 1634200015 cho bà T vay số tiền là 1.000.000.000 đồng; mục đích vay: Chuyển nhượng bất động sản; thời hạn vay: 120 tháng.

Ngày 04/4/2017, Ngân hàng và bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng tín dụng số LD 1709400090 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, số tiền vay là 900.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay: 12 tháng.

Ngày 23/10/2017 và 22/4/2019, bà Nguyễn Thị T có ký giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng với hạn mức thẻ tín dụng là 100.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay, bà Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản là nhà và đất thuộc MP thửa đất số 80, tờ bản đồ số 23 (TL 2005), số 17/5, khu phố 4, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 1292/2008.UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2008.

Do bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 14/01/2021, bà T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.697.297.000 đồng, lãi là 453.499.109 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T thanh toán 01 lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tổng số tiền là: 2.150.796.109 đồng; Trong đó, số tiền nợ gốc là: 1.697.297.000 đồng, lãi là 453.499.109 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết số tiền còn nợ.

Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T, có bà Lưu Khánh Huyền là đại diện theo ủy quyền T bày: Thực chất các hợp đồng vay tiền ngày 07/12/2016 và 04/4/2017 là bà T vay dùm cho ông Phạm Văn M và bà Trịnh Thị Y. Số tiền ngân hàng giải ngân cho bà T được chuyển vào tài khoản của bà Y. Bà Y và ông M là người sử dụng số tiền vay này. Thực tế các khoản vay tại ngân hàng mang tên bà Nguyễn Thị T đã được tất toán vào ngày 12/9/2019. Đối với Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, giữa ngân hàng và bà T đã thanh lý vào tháng 02/2020. Do đó, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M T bày: Ông và bà Trịnh Thị Y mới là người vay tiền của Ngân hàng, bà T chỉ là người đứng ra vay dùm cho ông bà. Ông xác nhận tính đến thời điểm hiện nay ông bà còn nợ Ngân hàng số tiền khoảng 1.700.000.000 đồng. Ông cam kết sẽ trả cho Ngân hàng trong thời hạn 06 tháng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Nguyễn Thanh Trc thống nhất với T bày của phía bà Nguyễn Thị T.

Quá T tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Nguyễn Quốc Tr, bà Nguyễn Thị Bích Try và bà Trịnh Thị Y đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có lời khai về vụ kiện.

Tại phiên tòa

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T bày: Yêu cầu bà T thanh toán tổng số tiền còn nợ là: 2.150.796.109 đồng; Trong đó, số tiền nợ gốc là: 1.697.297.000 đồng, lãi là 453.499.109 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết số tiền còn nợ.

Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký giữa bà T và Ngân hàng. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M T bày: Ông không phải là người ký các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Bà T là người vay các khoản tiền trên và cho ông vay lại. Do ông chưa bán tài sản được nên chưa có tiền trả lại cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Nguyễn Quốc Tr T bày: Ông không biết gì về việc vay nợ và thế chấp tài sản giữa mẹ ông và Ngân hàng. Ông được biết khoản vay này đã được tắt toán nên bà T không còn nợ Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thông qua việc kiểm sát thụ lý, lập hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng: đúng T tự, M tực pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ theo Bản án số 597/2020/DS-PT ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện việc vay nợ giữa

Ngân hàng và bà T chưa được giải quyết, tất toán. Do các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tuân M các quy định của pháp luật nên việc Ngân hàng yêu cầu bà T thanh toán tổng số tiền còn nợ là 2.150.796.109 đồng là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp bà T không thanh toán tiền cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ thu hồi nợ, bà T phải có nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả tiền theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng vay tài sản.

Bị đơn hiện đang cư trú tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự:

Tại phiên tòa, ông Trần Quý Bảo, ông Lê Dương Tôn, ông Phạm Tr Hiệp, ông Mai Nguyễn Quốc Tr và ông Phạm Văn M có mặt.

Bà Lưu Khánh Huyền có đơn đề nghị hoãn phiên tòa với lý do bận công việc cá nhân; bà Nguyễn Thị Bích Try, bà Mai Nguyễn Thanh Trc và bà Trịnh Thị Y vắng mặt không có lý do; Luật sư Nguyễn Thanh Thanh và Luật sư Lê Quốc Việt vắng mặt không có lý do.

Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nêu trên.

3. Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1. Xét về tính hợp pháp của các hợp đồng tín dụng: Ngày 07/12/2016, Ngân hàng và bà T có giao kết hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD 1634200015, kèm phụ lục tài sản bảo đảm, phụ lục các điều khoản chung (Viết tắt: Hợp đồng số 01). Ngày 04/4/2017, Ngân hàng và bà T tiếp tục giao kết hợp đồng tín dụng số LD 1709400090, kèm phụ lục tài sản bảo đảm, phụ lục các điều khoản chung, được sửa đổi, bổ sung ngày 04/4/2018 và 04/4/2019 (Viết tắt: Hợp đồng số 02). Ngày 23/10/2017 và ngày 22/4/2019, Ngân hàng và bà T có giao kết hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (Viết tắt: Hợp đồng số 03).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG - Chi nhánh Gò Vấp - Phòng giao dịch Chợ Cầu, theo Điều lệ Ngân hàng được quyền ký kết các hợp đồng tín dụng nhân danh Ngân hàng. Bà T giao kết hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng được lập thành văn bản và có chữ ký của các bên. Căn cứ theo quy định tại các điều 117, 118, 119 và 463 của Bộ luật dân sự năm 2015; điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017, các hợp đồng nêu trên là hợp pháp, phù hợp về hình thức và nội dung, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên theo nội dung các thỏa thuận.

Quá T thực hiện hợp đồng, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán các khoản nợ nhưng bà T không thực hiện nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T phải thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật đối với các khoản tiền còn nợ là có căn cứ.

3.2. Về số tiền nợ gốc: Ngân hàng yêu cầu bà T thanh toán số tiền nợ gốc tổng cộng là 1.697.297.000 đồng. Cụ thể như sau:

Hợp đồng số 01: Số tiền bà T vay là 1.000.000.000 đồng; mục đích vay: chuyển nhượng bất động sản; lãi suất vay: theo thỏa thuận; thời hạn vay: 120 tháng; kỳ trả lãi: ngày 06 hàng tháng. Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên cho bà T và bà T cũng đã ký giấy nhận nợ số 01 (LD1634200015) ngày 08/12/2016 xác nhận nợ ngân hàng số tiền trên. Số tiền gốc bà T còn nợ là 733.312.000 đồng.

Hợp đồng số 02: Theo hợp đồng, số tiền bà T vay là 900.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; lãi suất vay: theo thỏa thuận; thời hạn vay 12 tháng; kỳ trả lãi: ngày 06 hàng tháng. Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên cho bà T và bà T cũng đã ký giấy nhận nợ số LD1909500360 ngày 05/4/2019 xác nhận nợ ngân hàng số tiền trên. Số tiền gốc bà T còn nợ là 900.000.000 đồng.

Hợp đồng số 03: Bà T được ngân hàng cấp hạn mức thẻ là 100.000.000 đồng. Quá T sử dụng thẻ, bà T còn nợ số tiền gốc là 63.985.000 đồng.

Quá T hòa giải, bà T cho rằng toàn bộ số tiền vay nêu trên đã được Ngân hàng tất toán vào ngày 12/9/2019. Ông Phạm Văn M có lời khai xác nhận ông và bà Y mới là người vay số tiền này và hiện tại ông bà còn nợ Ngân hàng khoảng 1.700.000.000 đồng.

Xét thấy, lời khai của bà T và ông M không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại trang 11 dòng thứ 14 từ dưới lên trên của Bản án dân sự số 597/2020/DS-PT ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định:

“Ngày 12/9/2019, Ngân hàng Sacombank có tiếp nhận số tiền 1.739.645.913 đồng từ bà Hường nộp để tất toán cho khoản vay của bà T tại Ngân hàng Sacombank nhưng việc tất toán khoản vay này hoàn toàn không có sự đồng ý của bà T cũng như bà T không có ủy quyền cho bất cứ ai đến nộp tiền để tất toán khoản vay của bà. Do đó, việc Ngân hàng Sacombank tiếp nhận số tiền của bà Hường để tất toán cho khoản vay của bà T mà không có sự kiểm tra, đối chiếu, cũng như chưa có sự đồng ý của bà T là không đúng quy định. Mặt khác,...Ngân hàng Sacombank vẫn chưa thực hiện M tục đối với tài sản thế chấp...cho bà T nên quy T tất toán khoản vay trên chưa hoàn thành”.

Tại trang thứ 13, dòng thứ 12 từ dưới lên trên của Bản án số 597 xác định: *“Số tiền vay theo các Hợp đồng tín dụng số LD 1709400090 ngày 04/4/2017, LD 1634200015 ngày 07/12/2018 và thẻ tín dụng giữa Ngân hàng Sacombank và bà Nguyễn Thị T nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác”.*

Quá T hòa giải và tại phiên tòa, Ngân hàng cũng không đồng ý việc ông M nhận nợ thay cho bà T vì các hợp đồng này đều do bà T ký tên, ký xác nhận nợ với Ngân hàng. Việc ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản của ông M và bà Y là thực hiện theo yêu cầu của bà T (khách hàng), không đồng nghĩa với việc người vay tiền của Ngân hàng là ông M và bà Y. Tại phiên tòa, ông M xác nhận các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp trên ông không ký, bà T là người vay tiền của Ngân hàng và sau đó bà T cho ông vay lại. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông cũng chưa bán được tài sản để trả nợ cho bà T. Như vậy, việc bà T vay tiền của Ngân hàng là có thật và các bên chưa hoàn tất việc thanh lý hợp đồng, chưa thực hiện xong các quyền, nghĩa vụ đối với nhau.

Xét yêu cầu trả nợ gốc trên của Ngân hàng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

3.3. Về yêu cầu tính lãi: Tổng số tiền lãi Ngân hàng yêu cầu bà T thanh toán là 453.499.109 đồng; Trong đó, lãi trong hạn: 00 đồng, lãi quá hạn: 432.642.904 và lãi vay chậm trả là 20.856.205 đồng.

Tại mục 6 của Hợp đồng số 01 quy định: *“Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của Sacombank tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ”*. Tại Giấy nhận nợ ngày 08/12/2016 thể hiện lãi suất cho vay là 10%/tháng, áp dụng cho 12 tháng đầu và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND 13 tháng lãi cuối kỳ của Sacombank tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 4%/năm. Việc trả nợ gốc và lãi tính theo nhiều kỳ trả nợ.

Tại mục 6 của Hợp đồng số 02 quy định: *“Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của Sacombank tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ”*. Tại Giấy nhận nợ ngày 05/4/2019 thể hiện lãi suất cho vay là 10,5%/tháng, áp dụng cho 03 tháng đầu, từ tháng 04 lãi suất bằng LV 12 + 3,8%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Phương thức trả nợ: Trả lãi hàng tháng, vốn trả cuối kỳ. Đồng thời, tại điểm g mục 2 của Phụ lục các điều khoản chung của hợp đồng này quy định: *“Lãi suất theo Hợp đồng này được T trên cơ sở một năm có 365 ngày. Trường hợp chậm trả lãi, bên được cấp tín dụng đồng ý chịu mức lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”*.

Hợp đồng số 03: Lãi suất thể được tính là 26%/năm, tương ứng 2,167%/tháng.

Lãi suất nợ quá hạn được quy định trong các hợp đồng tín dụng được tính bằng 150% của lãi suất trong hạn.

Căn cứ theo Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017 quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*. Xét thấy việc thỏa thuận lãi giữa Ngân hàng và bà T là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật.

Do bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 06/8/2019, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ của Hợp đồng số 01 và 02 sang nợ quá hạn; ngày 12/9/2019 Ngân hàng cũng đã chuyển nợ quá hạn đối với Hợp đồng số 03.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng số tiền lãi bà T chưa thanh toán đối với Hợp đồng số 01 là 190.580.757 đồng, Hợp đồng số 02 là 229.418.260 đồng, Hợp đồng số 03 là 33.500.092 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

3.4. Về yêu cầu phát mãi tài sản tài sản bảo đảm:

Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 12215, Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐCC lập ngày 07/4/2017 lập tại Phòng công chứng số 5 - Thành phố Hồ Chí Minh, bên thế chấp là bà Nguyễn Thị T thế chấp các tài sản sau cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc MP thửa đất số 80, tờ bản đồ số 23 (TL 2005), tọa lạc tại địa chỉ: Một phần căn nhà số 17/5, khu phố 4, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 1292/2008.UB.GCN, do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2008 cho bà Nguyễn Thị T.

Việc thế chấp nêu trên đã được chứng nhận ngày 10/4/2017, số đăng ký: 013511.TC.012 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên do Ngân hàng đang giữ.

Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp kèm theo Văn bản số 1289/CNQ12-LT ngày 28/8/2020 thể hiện vào thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp thuộc quyền quản lý, sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà T và bà hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng thế chấp.

Xét, hợp đồng thế chấp nêu trên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các điều 317, 318, 319, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c Khoản 1 Điều 10, điểm a Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp về nghĩa vụ được bảo đảm quy định: *“Toàn bộ các nghĩa vụ của bên thế chấp với Sacombank...tại các Hợp đồng tín dụng số LD 1634200015 ngày 07/12/2016...và số LD 1709400090 ngày 04/4/2017...và tất cả các sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng, giấy nhận nợ; các cam kết của bên thế chấp với Sacombank dưới hình thức khác...”*.

Tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quy định về xử lý tài sản bảo đảm như sau:

“1. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm: Sacombank được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào ý chí của bên thế chấp theo một trong các trường hợp sau: a) Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại hợp đồng tín dụng...

2...d) Trường hợp tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ tại Sacombank nếu phải xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện một nghĩa vụ đến hạn hoặc thực hiện nghĩa vụ theo các trường hợp quy định tại Khoản 1 điều này thì các nghĩa vụ khác tuy chưa đến hạn cũng được coi là đến hạn và tài sản bảo đảm được xử lý để thực hiện nghĩa vụ... ”.

Như vậy, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Mặt khác, do bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 1292/2008.UB.GCN, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 18/3/2008, Hợp đồng tặng cho nhà (toàn bộ) số 2642 ngày 17/01/2008 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất đang bị áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 17/2019/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nên trường hợp bà T thanh toán hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng; đồng thời Ngân hàng và bà T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.739.645.913 đồng theo Bản án số 597, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính các giấy tờ này cho bà T.

Ngoài ra, nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 và chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Phiếu thu số 69 ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12 là 3.000.000 đồng theo quy định tại các điều 157 và 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 118, 119, 317, 318, 319, 463, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Luật phí, lệ phí năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 10, điểm a Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG số tiền còn nợ, tạm tính đến ngày 14/01/2021, theo Hợp đồng tín dụng số LD 1634200015 ngày 07/12/2016; Hợp đồng tín dụng số LD 1709400090 ngày 04/4/2017, được sửa đổi, bổ sung ngày 04/4/2018 và 04/4/2019; Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/10/2017 và ngày 22/4/2019, tổng cộng là: 2.150.796.109 (hai tỷ một trăm năm mươi triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn một trăm lẻ chín) đồng; Trong đó nợ gốc là: 1.697.297.000 (một tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn) đồng; tiền lãi là: 453.499.109 (bốn trăm năm mươi ba triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn một trăm lẻ chín) đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc 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 bà T 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. Ngay sau khi bà Nguyễn Thị T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng nêu trên; đồng thời Ngân hàng và bà T thi hành xong nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.739.645.913 (một tỷ bảy trăm ba mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn chín trăm mười ba) đồng theo Bản án số 597/2020/DS-PT ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín thực hiện M tục xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 1292/2008.UB.GCN, do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2008 cho bà Nguyễn Thị T, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 18/3/2008, Hợp đồng tặng cho nhà (toàn bộ) số 2642 ngày 17/01/2008 và Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở.

1.4. Trường hợp bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 12215, Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐCC lập ngày 07/4/2017 tại Phòng công chứng số 5 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc MP thửa đất số 80, tờ bản đồ số 23 (TL 2005), tọa lạc tại địa chỉ: Một phần căn nhà số 17/5, khu phố 4, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 1292/2008.UB.GCN, do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2008 cho bà Nguyễn Thị T.

Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ, bà Nguyễn Thị T vẫn phải tiếp tục trả hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là: 75.015.922 (bảy mươi lăm triệu không trăm mười lăm nghìn chín trăm hai mươi hai) đồng, bà Nguyễn Thị T chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG số tiền tạm ứng án phí là: 35.867.225 (ba mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi lăm) đồng, theo biên lai thu tiền án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0104901 ngày 21/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng, theo Phiếu thu số 29 ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu 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.

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Ký