

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 340/2024/KDTM - ST

Ngày: 11 - 12 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tiến Quang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Thảo.

2. Ông Nguyễn Tấn Quang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phi Yên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên Tòa:
Phan Thị Ngọc Mỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 11/12/2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 52/2024/TLST-KDTM ngày 03 tháng 4 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 876/2024/QĐXXST-KDTM ngày 16/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 523/2024/QĐST-KDTM ngày 11/11/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1.

Địa chỉ: A T, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Đ, ông Phan Tùng S, ông Đỗ Hồng T, ông Nguyễn Tân H, bà Ngô Hồng L, bà Huỳnh Thị Kim C và bà Trần Thị Ngọc T1 (theo Văn bản ủy quyền số 83/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 24/01/2024 và Văn bản ủy quyền số 45/UQ-CN6 - TH ngày 13/8/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1).

Địa chỉ: F N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N.

Địa chỉ: B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974.

3.2. Bà Lưu Thị Thùy N1, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và phiên hòa giải, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/7/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh 6 - Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ngân hàng) với bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N (gọi tắt là bà N) có ký hợp đồng cho vay hạn mức số 22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 08/12/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 02/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 10/7/2023, với nội dung:

Ngân hàng cho bà N vay số tiền 24.700.000.000đ.

Lãi suất cho vay của từng khoản nợ được xác định cụ thể từng lần nhận nợ và theo thông báo điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng từng thời kỳ.

Thời hạn cho vay của từng khoản nợ được tính từ ngày tiếp theo của ngày bên cho vay giải ngân khoản nợ đến ngày bên vay trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay. Thời hạn cho vay của khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ, nhưng tối đa không quá 06 tháng.

Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh năm 2022-2023.

Thực hiện hợp đồng bà N đã ký các giấy nhận nợ sau:

Giấy nhận nợ số 14 ngày 07/6/2023 với số tiền giải ngân: 5.000.000.000đ, thời hạn trả nợ: 06 tháng, lãi suất vay vốn: 9%/năm.

Giấy nhận nợ số 15 ngày 08/6/2023 với số tiền giải ngân: 2.700.000.000đ, thời hạn trả nợ: 06 tháng, lãi suất vay vốn: 9%/năm.

Giấy nhận nợ số 16 ngày 08/6/2023 với số tiền giải ngân: 2.300.000.000đ, thời hạn trả nợ: 06 tháng, lãi suất vay vốn: 9%/năm.

Giấy nhận nợ số 17 ngày 09/6/2023 với số tiền giải ngân: 4.700.000.000đ, thời hạn trả nợ: 06 tháng, lãi suất vay vốn: 9%/năm.

Giấy nhận nợ số 18 ngày 13/7/2023 với số tiền giải ngân: 5.000.000.000đ, thời hạn trả nợ: 06 tháng, lãi suất vay vốn: 8.5%/năm.

Giấy nhận nợ số 19 ngày 19/7/2023 với số tiền giải ngân: 5.000.000.000đ, thời hạn trả nợ: 06 tháng, lãi suất vay vốn: 8.5%/năm.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên, bà N đã dùng các tài sản sau để thế chấp cho Ngân hàng:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 76, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất trên đã được ký hợp đồng, theo hợp đồng thế chấp 21.00048692.0050/2021/HĐBĐ/NHCT922 ngày 02/4/2021 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị N.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: số B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014.

Việc thế chấp tài sản trên đã được ký hợp đồng, theo hợp đồng thế chấp 21.00048692.0157/2021-HĐBĐ/NHCT922 ngày 02/11/2021 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị N.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, cụ thể: bắt đầu từ ngày 06/12/2023 bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 15/5/2024 như sau:

Tiền gốc: 24.700.000.000đ.

Nợ lãi trong hạn: 1.235.370.829đ.

Nợ lãi quá hạn: 470.916.890đ.

Tổng cộng: 26.406.287.719đ.

Thời hạn trả: Trả ngay một lần khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 16/5/2024 với mức lãi suất quá hạn do các bên đã thỏa thuận, theo hợp đồng cho vay hạn mức số 22.00048692.0200/2022-HĐCVHM/NHCT922 ngày 04/7/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 08/12/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 02/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 10/7/2023 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N, đến khi bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi

hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 76, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở địa chỉ: số B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014.

4. Trường hợp việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả hết nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả hết số nợ gốc và lãi còn thiếu.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 04/7/2022, Ngân hàng với bà có ký hợp đồng cho vay hạn mức số 22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 08/12/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 02/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 10/7/2023, với nội dung:

Ngân hàng cho bà vay số tiền 24.700.000.000đ.

Lãi suất cho vay của từng khoản nợ được xác định cụ thể từng lần nhận nợ và theo thông báo điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng từng thời kỳ.

Thời hạn cho vay của từng khoản nợ được tính từ ngày tiếp theo của ngày bên cho vay giải ngân khoản nợ đến ngày bên vay trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay. Thời hạn cho vay của khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ, nhưng tối đa không quá 06 tháng.

Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh năm 2022-2023.

Thực hiện hợp đồng bà đã ký các giấy nhận nợ sau:

Giấy nhận nợ số 14 ngày 07/6/2023.

Giấy nhận nợ số 15 ngày 08/6/2023.

Giấy nhận nợ số 16 ngày 08/6/2023.

Giấy nhận nợ số 17 ngày 09/6/2023.

Giấy nhận nợ số 18 ngày 13/7/2023.

Giấy nhận nợ số 19 ngày 19/7/2023.

Bà xác nhận, bà còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 15/5/2024

như sau:

Tiền gốc: 24.700.000.000đ.

Nợ lãi trong hạn: 1.235.370.829đ.

Nợ lãi quá hạn: 470.916.890đ.

Tổng cộng: 26.406.287.719đ.

Nay được biết Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà phải trả số nợ trên, bà đề nghị Ngân hàng cho bà thời hạn 01 năm để bà trả nợ khoản vay trên cho Ngân hàng. Tiền gốc và lãi được tính theo quy định của hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 02/4/2021 Ngân hàng với bà có hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21.00048692.0050/2021/HĐBĐ/NHCT922, với nội dung:

Bà dùng tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 76, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021 để bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng nêu trên.

Ngày 02/11/2021 Ngân hàng với bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21.00048692.0050/2021-HĐBĐ/NHCT922, với nội dung:

Bà dùng tài sản là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014 để bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng, nên Ngân hàng đã khởi kiện. Nay bà không đồng ý để Ngân hàng phát mại các tài sản mà bà đã thế chấp.

Trường hợp bà trả được hết khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng nêu trên, thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014 mà Ngân hàng đang giữ của bà.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết: Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị Thùy N1, nhưng bà N1 đều vắng mặt, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được.

Tại phiên tòa hôm nay.

Bà Nguyễn Thị N và bà Lưu Thị Thùy N1 vắng mặt.

Ông Đỗ Hồng T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 11/12/2024 gồm:

Tiền gốc: 24.700.000.000đ.

Lãi trong hạn: 2.514.357.131đ.

Lãi quá hạn: 1.082.797.642đ.

Lãi chậm trả lãi trong hạn: 40.480.138đ.

Tổng cộng: 28.337.634.911đ.

Theo lời trình bày tại đơn khởi kiện và bản tự khai thì Ngân hàng chỉ nêu tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là do: Ngân hàng đã cộng tiền chậm trả lãi trong hạn vào lãi quá hạn, nhưng nay Ngân hàng thấy cần phải tách lãi chậm trả của lãi trong hạn ra thành mục riêng cho rõ ràng và đúng quy định pháp luật. Thực tế Ngân hàng không phát sinh yêu cầu gì so với yêu cầu khi nộp đơn khởi kiện.

Thời hạn trả: Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 12/12/2024 với mức lãi suất quá hạn do các bên đã thỏa thuận, theo hợp đồng cho vay hạn mức số 22.00048692.0200/2022-HĐCVHM/NHCT922 ngày 04/7/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 08/12/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 02/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 10/7/2023 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N, đến khi bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 76, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp

ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: số B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014.

4. Trường hợp việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả hết nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả hết số nợ gốc và lãi còn thiếu.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng xác nhận có giữ của bà N bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: Nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa.

Về nội dung

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng

[1] Về thẩm quyền

Căn cứ phiếu xác minh số 213 ngày 23/4/2024 của Công an P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N cư trú tại địa chỉ: số B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc áp dụng pháp luật

Theo hợp đồng cho vay hạn mức số 22.00048692.0200/2022-HĐCVHM/NHCT922 ngày 04/7/2022 giữa Ngân hàng với bà N thể hiện: thời điểm năm 2022 phát sinh giao dịch giữa Ngân hàng với bà N. Thời điểm này Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đang có hiệu lực thi hành và để áp dụng cho các hoạt động của tổ chức tín dụng được Luật các tổ chức tín dụng 2010 điều chỉnh. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Luật nội dung để áp dụng giải quyết đối với tranh chấp này là Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[3] Về quan hệ tranh chấp

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện giữa Ngân hàng và bà N có ký Hợp đồng tín dụng số 22.00048692.0200/2022-HĐCVHM/NHCT922 ngày 04/7/2022 với một bên là tổ chức tín dụng, nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo quy định tại khoản 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[4] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa

Bị đơn - bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lưu Thị Thùy D đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Lần thứ nhất vào ngày 11/11/2024, lần thứ hai ngày 11/12/2024. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 11/12/2024 là 28.337.634.911đ, trong đó tiền gốc: 24.700.000.000đ, tiền lãi trong hạn: 2.514.357.131đ, tiền lãi quá hạn: 1.082.797.642đ và tiền lãi chậm trả: 40.480.138đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng cho vay hạn mức số 22.00048692.0200/2022-HĐCVHM/NHCT922 ngày 04/7/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 08/12/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 02/22.00048692.0200/2022-HĐCVHM/NHCT922 ngày 10/7/2023 giữa Ngân hàng với bà N.

Căn cứ lời trình bày tại đơn khởi kiện của Ngân hàng và lời trình bày của bà N thể hiện Ngân hàng có cho bà N vay số tiền 24.700.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 06/12/2023.

Do đó, căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, Ngân hàng yêu cầu bà N phải trả tổng số nợ tính đến ngày 11/12/2024 là 28.337.634.911đ, trong đó tiền gốc: 24.700.000.000đ, tiền lãi trong hạn:

2.514.357.131đ, tiền lãi quá hạn: 1.082.797.642đ và tiền lãi chậm trả: 40.480.138đ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự, nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu trường hợp bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 76, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076) do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31.3.2021 và Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: số B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ bản sao hợp đồng thế chấp bất động sản số 21.00048692.0157/2021/HĐBĐ/NHCT922 ngày 02/04/2021 giữa Ngân hàng với bà N đã được công chứng tại Văn phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 06002, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Căn cứ phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị N, có chứng nhận vào ngày 02/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Căn cứ bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở 21.00048692.0157/2021/HĐBĐ/NHCT922 ngày 02/11/2021 giữa Ngân hàng với bà N đã được công chứng tại Văn phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 14367, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Căn cứ phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị N, có chứng nhận vào ngày 03/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T.

Theo khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự quy định về trường hợp xử lý tài sản bảo đảm khi đến hạn như sau: “Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”.

Theo khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 quy định: “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật.....”.

Từ những chứng cứ, tài liệu và căn cứ pháp luật nêu trên, thì giao dịch về việc thực hiện thế chấp trên là đúng quy định tại các điều 299, 317, 318 và Điều

319 của Bộ luật dân sự, nên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

[7] Về thời hạn trả

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải trả ngay số nợ trên sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thể hiện bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng từ ngày 06/12/2023, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, nên việc Ngân hàng yêu cầu bà N phải trả khoản nợ trên ngay sau khi bản án có hiệu lực là có cơ sở, không trái quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[8] Về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy:

Khoản 1 Điều 322 Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ trả giấy tờ cho bên thế chấp như sau: “Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên có thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp”.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của Ngân hàng xác nhận có giữ của bà N bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014.

Do đó, khi bà N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng đã nộp 10.000.000đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên bà N phải trả lại cho Ngân hàng số tiền 10.000.000đ mà Ngân hàng đã nộp.

[10] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

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

Bà N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sơ thẩm trên số tiền mà Ngân hàng khởi kiện mà được Tòa án chấp nhận. Số tiền án phí mà bà N phải chịu là 136.337.635đ.

Hoàn lại Ngân hàng 66.847.655đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001524 ngày 03/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 157, khoản 1 Điều 158, Điều 186, 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, 271, 273 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các điều 299, 317, 318, 319, 322, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 11/12/2024 bao gồm tiền gốc: 24.700.000.000đ (hai mươi bốn tỉ bảy trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn: 2.514.357.131đ (hai tỉ năm trăm mười bốn triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn một trăm ba mươi một đồng), tiền lãi quá hạn: 1.082.797.642đ (một tỉ không trăm tám mươi hai triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng) và tiền lãi chậm trả: 40.480.138đ (bốn mươi triệu bốn trăm tám mươi nghìn một trăm ba mươi tám đồng), tổng cộng tiền gốc và lãi là 28.337.634.911đ (hai mươi tám tỉ ba trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm mười một đồng), theo hợp đồng cho vay hạn mức số 22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 04/7/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 08/12/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 02/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 10/7/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh 6 - Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N.

Thời hạn trả: Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 12/12/2024 với mức lãi suất quá hạn do các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng cho vay hạn mức số 22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 04/7/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 08/12/2022; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 02/22.00048692.0200/2022/HĐCVHM/NHCT922 ngày 10/7/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh 6 - Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N.

1.3. Trường hợp bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 76, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: số B D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014.

1.4. Trường hợp việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 thì bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả hết số nợ gốc và lãi còn thiếu.

1.5. Trường hợp bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N trả được hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 081715 (số vào sổ cấp GCN: CH10076), do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 31/3/2021 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79766269984066, hồ sơ gốc số 1042/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/5/2014.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 đã nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Nguyễn Thị N - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị N phải chịu 136.337.635đ (một trăm ba mươi sáu triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm ba mươi lăm đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 66.847.655đ (sáu mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001524 ngày 03/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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 kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHÊN TÒA**

Trần Tiến Quang