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

Bản án số: 704/2024/DS -ST
Ngày: 19/09/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Ông Huỳnh Hồng Hải

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Bà Phạm Thị Út Hậu - KSV

Ngày 19 tháng 09 năm 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 Dân sự sơ thẩm thụ lý số 148/2024/TLST-DS ngày 13/03/2024 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 753/2024/QĐXXST-DS ngày 22/08/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng X**

Trụ sở: B L, Phường L, quận B, Thành phố Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: 310-312-314 C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Cẩm N (Văn bản ủy quyền số 1996/NHNo.AP-TH ngày 28/08/2023)

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Thùy T**, sinh năm 1995

Địa chỉ: 68/460R8 P, Phường A, quận G, TP Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bà **Nguyễn Thị Phương T1**, sinh năm 1988

Địa chỉ: 32 đường T, Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà **Trương Thị Nhi T2**, sinh năm 1996

Địa chỉ: 2 L, Khu phố B, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn - Ngân hàng X do bà Lê Thị Cẩm N là đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 25/09/2019, Ngân hàng X Chi nhánh K có nhận được Giấy đề nghị kiêm phương án vay vốn phục vụ nhu cầu đời sống của khách hàng bà Nguyễn Thị Thùy T, năm sinh 1995, địa chỉ: 68/460R8 P, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong đó bà Nguyễn Thị Thùy T đề nghị Ngân hàng X Chi nhánh K:

Cho vay số tiền 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).

Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn mua nhà ở

Thời hạn cho vay: 12 tháng

Kỳ hạn trả lãi: 01 tháng/lần

Lãi suất cho vay trong hạn: 10%/năm

Lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn

Ngày trả nợ cuối cùng: 02/10/2020.

Tài sản đảm bảo:

Để bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Thùy T theo hợp đồng tín dụng số: 1606-LAV-201900912 ngày 01/10/2019, bà Nguyễn Thị Phương T1 đồng ý dùng tài sản do mình đứng tên chủ sở hữu là : Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: 25-10-1; tờ bản đồ số: 5G (sơ đồ nền); Địa chỉ: 59A Đường HT-44, phường M, Quận N, TP.Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5061, do UBND quận N cấp ngày 14/07/2003, thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Thùy T.

Giấy tờ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5061, do UBND Quận N cấp ngày 14/07/2003.

Ngày 01/10/2019, Ngân hàng X Chi nhánh K tiến hành thẩm định phương án vay vốn và thẩm định tài sản thế chấp và lập Báo cáo thẩm định ngày 01/10/2019.

Ngày 01/10/2019, các bên đã tiến hành ký:

- Hợp đồng tín dụng số 1606-LAV-201900912 ký ngày 01/10/2019 giữa Ngân hàng X Chi nhánh K với bà Nguyễn Thị Thùy T.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1606-LCP-201900806 ký ngày 01/10/2019 giữa Ngân hàng X Chi nhánh K với bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T, số công chứng 030320 do Phòng C1 TP . chứng nhận ngày 01/10/2019.

- Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/10/2019 theo đúng quy định của pháp luật.

- Giá trị tài sản (tại thời điểm cấp tín dụng): 5.478.500.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

- Nghĩa vụ được bảo đảm là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Mặc dù vậy, khi đến hạn trả nợ bà Nguyễn Thị Thùy T không thực hiện trả nợ. Ngân hàng X Chi nhánh K đã nhiều lần gửi thông báo, thư mời yêu cầu bà phải trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng chúng tôi nhưng bà Nguyễn Thị Thùy T cũng không thực hiện.

Tính đến ngày 19/09/2024, bà Nguyễn Thị Thùy T còn nợ số tiền cụ thể như sau:

+ Dư nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.

+ Tiền lãi:1.243.506.850 đồng, trong đó:

- Nợ lãi trong hạn: 832.821.918 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 410.684.932 đồng.

Tổng cộng nợ gốc và lãi là : 3.243.506.850 đồng. (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm năm mươi đồng).

Nay nguyên đơn yêu cầu:

1- Bà Nguyễn Thị Thùy T thanh toán ngay 01 lần cho A số tiền 3.243.506.850 đồng. (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm năm mươi đồng) và lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 20/09/2024 cho đến khi trả hết nợ.

2- Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thùy T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: 25-10-1; tờ bản đồ số: 5G (sơ đồ nền); Địa chỉ: 59A Đường HT-44, phường M, Quận N, TP.Hồ Chí Minh, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Phương T1, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 030320 do Phòng C1, TP Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 01/10/2019 để thu hồi nợ.

3- Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Thùy T thì bà Nguyễn Thị Thùy T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ của hợp đồng tín dụng số 1606-LAV-201900912 cho Ngân hàng X

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Trương Thị Nhi T2 vắng mặt trong tất cả các buổi Tòa mời làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử, do đó Tòa án không lấy lời khai của bị đơn được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Phương T1 trình bày tại bản tự khai ngày 29/3/2024 như sau: Bà có thế chấp căn nhà 59A Đường HT-44, phường M, Quận N, TP.Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 2 tỷ đồng của bà Nguyễn Thị Thùy T, trường hợp bà T không trả nợ cho ngân hàng bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp trên để ngân hàng thu hồi nợ.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày trên, bị đơn và tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục, Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Về phần nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Tân Bình giải quyết tranh chấp Hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thùy T theo thỏa thuận giữa hai bên về thẩm quyền giải quyết tranh chấp tại Hợp đồng tín dụng số 1606-LAV-201900912 ngày 01/10/2019 là đúng theo qui định tại khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tài sản thế chấp tại địa chỉ E Đường H, phường H, Quận A, TP . Hồ Chí Minh đứng tên chủ sở hữu nhà và sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Phương T1 vừa đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Thùy T vừa để đảm bảo cho khoản vay của bà Trương Thị Nhi T2 tại hợp đồng tín dụng do Ngân hàng N1 là bên cho vay, do đó bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Trương Thị Nhi T2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Trương Thị Nhi T2 đều vắng mặt mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn - bà Nguyễn Thị Thùy T trả nợ gốc 2.000.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 19/09/2024 gồm: lãi trong hạn: 832.821.918 đồng, lãi quá hạn: 410.684.932 đồng, tổng cộng gốc và lãi là: 3.243.506.850 đồng; thời hạn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; đồng thời trả lãi phát sinh từ ngày 20/09/2024 theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số: 1606-LAV-201900912 ngày 01/10/2019. Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1606-LCP-201900806 ngày 01/10/2019 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp tài sản phát mãi không đủ để trả khoản nợ trên thì bị đơn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi hết nợ.

Nhận thấy: Hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp về hình thức và nội dung đều đúng theo quy định của pháp luật. Tại bản tự khai ngày 29/3/2024 bà Nguyễn Thị Phương T1 xác nhận có thế chấp căn nhà 59A Đường HT-44, phường M, Quận N, TP.Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 2 tỷ đồng của bà Nguyễn Thị Thùy T, trường hợp bà T không trả nợ cho ngân hàng bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp trên để ngân hàng thu hồi nợ. Bị đơn – bà Nguyễn Thị Thùy T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trương Thị Nhi T2 đã được tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ nhưng không có ý kiến phản hồi. Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát quận T phát biểu quan điểm đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Thùy T hoàn lại cho Ngân hàng N1 số tiền phí thẩm định tài sản thế chấp là 5.000.000 đ (Năm triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là: 96.870.137 đ (Chín mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi ngàn một trăm ba mươi bảy đồng)

H1 lại cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.680.000 đ (Bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001355 ngày 06/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh

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 201, Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng X

Bà Nguyễn Thị Thùy T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng X số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)
- Nợ lãi tính đến ngày 19/09/2024 gồm: lãi trong hạn: 832.821.918 đồng (Tám trăm ba mươi hai triệu tám trăm hai mươi mốt ngàn chín trăm mười tám đồng), lãi quá hạn: 410.684.932 đồng (Bốn trăm mười triệu sáu trăm tám mươi bốn ngàn chín trăm ba mươi hai đồng).

Tổng cộng gốc và lãi là: 3.243.506.850 đồng (Ba tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm năm mươi đồng).

Bà Nguyễn Thị Thùy T tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 20/09/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị Thùy T trả hết nợ cho Ngân hàng X theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1606-LAV-201900912 ngày 01/10/2019 đã ký giữa Ngân hàng X và bà Nguyễn Thị Thùy T.

Thời hạn trả: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Sau khi bà Nguyễn Thị Thùy T trả dứt điểm toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng X, Ngân hàng X có trách nhiệm trả lại cho Nguyễn Thị Phương T1 bản chính Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5061, do UBND Quận N, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/07/2003

Trường hợp khi bà Nguyễn Thị Thùy T không trả nợ trong thời hạn nêu trên, Ngân hàng X được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: 25-10-1; tờ bản đồ số: 5G (sơ đồ nền); Địa chỉ: 59A Đường HT-44, phường M, Quận N, TP.Hồ Chí Minh, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Phương T1, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 030319 do Phòng C1, TP .Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 01/10/2019 để thu hồi nợ.

Trường hợp khi phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng X, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng trên, nếu số tiền phát

mãi tài sản thế chấp còn thừa thì phải trả lại số tiền còn thừa cho bà Nguyễn Thị Thùy T.

Trường hợp khi phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng X, nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng trên thì bà Nguyễn Thị Thùy T tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

2, Bà Nguyễn Thị Thùy T hoàn lại cho Ngân hàng X số tiền phí thẩm định tài sản thế chấp là 5.000.000 đ (Năm triệu đồng).

3, Về án phí:. Bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 96.870.137 đ (Chín mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi ngàn một trăm ba mươi bảy đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.680.000 đ (Bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001355 ngày 06/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh

Trường hợp bản án,quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án .

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

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;
- THADS Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân	Hội thẩm nhân dân	Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận: **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;
- THADS Q. TB;
- UBND P6, Q . Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân	Hội thẩm nhân dân	Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa