TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 10/2023/DS-ST
Ngày: 08 - 02 - 2023
Về việc: Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Sa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Truyền

2. Bà Vũ Thị Hiệp

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Nguyên - Thư ký Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong ngày 08 tháng 02 năm 2023 tại Phòng xử án dân sự trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2021/TLST-DS ngày 08/4/2021 , về việc: "Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng N.

Địa chỉ: đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông M, sinh năm 1982, (có mặt)

Địa chỉ chi nhánh Nam Hoa: Hg, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Tr – sinh năm 1973. (vắng mặt – có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt)

HKTT: đường K, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện bị giam tại Trại giam Bố Lá.

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

1/ Ông Th – sinh năm 1972. (có mặt)

2/ Bà Y - sinh năm 1938. (vắng mặt)

3/ Bà D - sinh năm 1959. (vắng mặt)

4/ Ông ThT - sinh năm 1978. (vắng mặt)

5/ Ông T - sinh năm 1970. (vắng mặt)

6/ Bà Y1 - sinh năm 1972. (vắng mặt)

7/ Chị U- sinh năm 2004. (vắng mặt)

8/ Em ThTh – sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật của ThTh là: Bà Y1. (vắng mặt)

9/ Chị Tr - sinh năm 2002. (vắng mặt)

10/ Chị ThTr - sinh năm 2004. (vắng mặt)

11/ Em T - sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật của T: Ông Th. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường K, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/02/2021 của Ngân hàng N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 13/12/2018 Ngân hàng N - Chi nhánh N và bà Tr có ký hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 để cho bà Tr vay số tiền là 4.000.000.000đồng, mục đích vay để bù đắp chi phí chuyển nhượng nhà đất, thời hạn vay 60 tháng, trả nợ lãi và gốc định kỳ 01 tháng 01 lần vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả nợ gốc 15.000.000đồng trong 59 tháng, tháng thứ 60 trả toàn bộ nợ gốc còn lại. Lãi suất vay tại thơi điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn tối đa 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả lãi trong hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi trong hạn chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 48 – địa chỉ : đường K, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 6221-LCL-201800227 ngày 13/12/2018. Tại thời điểm thế chấp, nhà đất đường K, phường Đ, Quận M có hiện trạng giống với hiện trạng theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2022, nhưng chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận. Hiện Ngân hàng đang giữ bản chính giấy tờ nhà đất đường K, phường Đ, Quận M gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 889191do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/7/2005, tờ khai lệ phí trước bạ ngày 05/9/2005, Giấy xác nhận quy hoạch ngày 03/10/2014, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 21515 ngày 19/8/2005.

Ngân hàng đã giao đủ tiền vay cho bà Tr là 4.000.000.000đồng. Từ khi vay đến ngày 19/3/2020 bà Tr đã trả được số tiền nợ gốc là 183.500.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 25/12/2019 là 387.881.188đồng. Từ ngày 20/3/2020 bà Tr ngưng trả nợ cho đến nay, nên đã vi phạm Hợp đồng tín dụng là không trả nợ gốc và lãi theo đúng phân kỳ tính từ ngày 26/12/2019 như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng không có chấp nhận giảm lãi cho bà Tr.

Nay do bà Tr đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, nên yêu cầu bà Tr trả cho Ngân hàng N tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 08/02/2023 là 5.182.271.508 đồng (trong đó nợ gốc là 3.816.500.000đồng, lãi trong hạn là 1.149.137.549đồng, lãi quá hạn là 42.322.045đồng, lãi chậm trả lãi trong hạn là 174.311.914đồng) và tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận hợp đồng tín dụng số 6221LAV20180238 kể từ ngày 09/02/2023 cho đến ngày thực tế bà Tr trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ

ngay sau khi bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản đảm bảo là nhà đất số đường K, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ cho Ngân hàng N thì bà Tr vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi trả hết nợ.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 09/6/2022, bà Tr là bị đơn trình bày:

Bà Tr có vay của Ngân hàng N – chi nhánh N số tiền 4.000.000.000đồng theo hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018, thỏa thuận mục đích vay là để mua nhà đất, thời hạn vay là 60 tháng, trả nợ gốc 60 kỳ, một kỳ/tháng, trả nợ lãi định kỳ 01 tháng 01 lần vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất vay là 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn tối đa là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Bà Tr có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6221-LCL-201800227 ngày 13/12/2018 với Ngân hàng N – chi nhánh N, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB889191 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00564 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/7/2005, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: số đường K, phường Đ, Quận M. Tài sản này đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc 4.000.000.000đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí liên quan phát sinh đến ngày trả hết nợ.

Sau khi ký kết hợp đồng vay và thế chấp nêu trên, bà Tr đã nhận số tiền vay là 4.000.000.000đồng và trả nợ gốc và lãi tới khoảng tháng 5,6 năm 2020 thì ngưng, nhưng tổng cộng số tiền bao nhiêu thì không nhớ, chỉ nhớ mỗi lần trả lãi và gốc là 40.000.000 đồng trở lên.

Nay với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà Tr chỉ đồng ý trả nợ gốc là 3.730.000.000đồng vì bà Tr nghĩ rằng đã trả nợ gốc 270.000.000đồng, về tiền lãi thì bà Tr đề nghĩ giảm lãi cho bà vì trước đây bà có đơn xin giảm lãi, bà Tr đề nghị thời hạn thanh toán là 9 tháng từ ngày 09/6/2022.

Trường hợp bà Tr không trả được nợ thì đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ số đường K, phường Đ, Quận M. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nơ cho Ngân hàng thì bà Tr đồng ý tiếp tục trả cho đến khi hết số nợ cho Ngân hàng.

- Ông Th, em T và chị ThTr do ông Th đại diện là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Th là chồng của bà Tr, ông có cư trú sinh sống tại nhà số đường K, phường Đ, Quận M. Căn nhà này là của bà Tr được tặng cho riêng. Quá trình ở tại căn nhà này, ông Th không có xây sữa gì, do đó không có yêu cầu gì trong vụ việc này.

Tại nhà đất số đường K, phường Đ, Quận M có 11 người sinh sống, gồm: ông Th, bà Y, bà D, ông ThT, ông T, bà Y1, chị Nguyễn Lê Phương Uyên, em ThTh, chị Tr, chị ThTr, em T. Quá trình sinh sống tại căn nhà số đường K, phường Đ, Quận M, Trúc và Tài không có xây sữa chữa gì, do đó không có yêu cầu trong vụ việc này.

Hiện ông Th cùng 3 người con là Tr, ThTr và T đã chuyển đi nơi khác ở.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2022, bà Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Hiện nay, bà Y đang cư trú sinh số tại nhà số đường K, phường Đ, Quận M. Bà

Y không có sữa chữa gì đối với nhà đất này, mọi việc giao cho con bà Tr quyết định. Bà Y không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án của Tòa án.

- Theo bản tự khai ngày 18/7/2022, chị Tr là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Hiện nay, chị Trân đang sinh sống cư trú tại nhà đường K, phường Đ, Quận M. Quá trình ở tại căn nhà này chị Trân không có xây sửa gì, do đó không có yêu cầu gì trong vụ việc này.

- Theo bản tự khai ngày 14/9/2022, bà Y1 đồng thời đại diện theo pháp luật của ThTh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Hiên nay, bà Y đang sinh sống cùng chồng (tên T) và hai con (tên Uvà ThTh) tại nhà số đường K, phường Đ, Quận M. Quá trình ở tại đây không có xây sữa gì, nên không có yêu cầu trong vụ án này.

- Theo bản tự khai ngày 14/9/2022, ông T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Hiện nay ông Tâm đang sống tại nhà số đường K, phường Đ, Quận M cùng với vợ (tên Y1) và hai con (tên Uvà ThTh). Quá trình sinh sống, ông Tâm không có bỏ tiền xây sửa nhà.

- Bà D, ông ThT, chị Ukhông có văn bản nêu ý kiến, không đến Tòa án nhân dân Quận 6 để làm bản tự khai.

- Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Việc giải quyết vụ án dân sự nêu trên của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn một lần toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 08/02/2023, tổng số tiền là 5.182.271.508 đồng, bao gồm nợ gốc là 3.816.500.000đồng, nợ lãi trong hạn là 1.149.137.549 đồng, nợ lãi quá hạn là 42.322.045đồng, lãi chậm trả là 174.311.914đồng. Bà Tr phải tiếp tục trả lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất, phí thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 kể từ ngày tiếp theo Tòa án ra bản án cho đến ngày thực tế bà Tr trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Nếu bà Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất số 106, tờ bản đồ số 49 địa chỉ: số mới đường K, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số 6221-LCL-201800227 ngày 13/12/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để ưu tiên trả nợ của bà Tr đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ tại Ngân hàng thì bà Tr phải có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền nợ vay cho Ngân hàng N cho đến khi hết nợ. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa cùng ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thủ tục tố tụng:

Ngày 22/02/2021 Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) nộp đơn khởi kiện đề ngày

19/02/2021 yêu cầu bà Tr trả số tiền vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 được ký kết giữa bà Tr và chi nhánh N. Theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0300852005-021 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 26/01/2022) Ngân hàng N có chi nhánh Nam Hoa tại địa chỉ Hg, Phường N, Quận 6, do đó đây là "Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản" phát sinh từ hoạt động của chi nhánh Ngân hàng N, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân Quận 6 đã tiến hành thủ tục tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Y, bà D, ông ThT, ông T, bà Y1, chị U, em ThTh do bà Y1 đại diện theo pháp luật, chị Tr, chị ThTr theo đúng qui định của pháp luật Tố tụng dân sự, để triệu tập đến Tòa án nhân dân Quận 6 làm bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa. Xét việc bà Tr là bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, bà Y, bà D, ông ThT, ông T, bà Y1, chị U, em ThTh do bà Y1 đại diện theo pháp luật, chị Tr, chị ThTr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không đến dự phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1,3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Tr, bà Y, bà D, ông ThT, ông T, bà Y1, chị U, em ThTh do bà Y1 đại diện theo pháp luật, chị Tr, chị ThTr.

[2]. Về yêu cầu của đương sự:

- Theo lời khai của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N và bà Tr, cho thấy:

Giao dịch giữa Ngân hàng N và bà Tr là "Hợp đồng vay tài sản" với hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực thực hiện theo thỏa thuận: Số tiền bà Tr vay của Ngân hàng N là 4.000.000.000đồng, thời hạn vay 60 tháng, trả nợ gốc và lãi định kỳ 01 tháng 01 lần vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả nợ gốc 15.000.000đồng trong 59 tháng, tháng thứ 60 trả toàn bộ nợ gốc còn lại. Lãi suất vay tại thơi điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn tối đa 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả lãi trong hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi trong hạn chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Bà Tr đã nhận số tiền vay là 4.000.000.000đồng nêu trên.

- Phía bà Tr không xác định rõ số tiền nợ gốc và lãi đã trả, không cung cấp tài liệu về số tiền đã trả. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận việc bà Tr trả nợ theo sự thừa nhận của Ngân hàng là từ khi vay đến ngày 19/3/2020 bà Tr đã trả được số tiền nợ gốc là 183.500.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 25/12/2019 là 387.881.188đồng, từ ngày 20/3/2020 bà Tr ngưng trả nợ cho đến nay.

Như vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Tr đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 và mục I của phụ lục kèm theo hợp đồng này. Do đó, theo quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 và khoản 4 Điều 13 thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016, bà Tr phải trả cho Ngân hàng N số tiền vay còn nợ gốc và lãi, như sau:

Về số tiền nợ gốc: Do bà Tr đã trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc là 183.500.000đồng, nên còn phải trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ gốc là: 4.000.000.000đồng – 183.500.000đồng = 3.816.500.000đồng.

Về số tiền lãi: Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010,

Hội đồng xét xử chấp nhận lãi suất vay thỏa thuận giữa Ngân hàng N và bà Tr tại Điều 7 hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018. Theo thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 và do bà Tr vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên toàn bộ dư nợ gốc chuyển thành nợ quá hạn. Vì vậy, căn cứ khoản 4 Điều 466 Bộ luật dân sự bà Tr phải trả cho Ngân hàng N số tiền lãi tính đến ngày xét xử (tức ngày 08/02/2023) là: lãi trong hạn là 1.149.137.549đồng, lãi quá hạn là 42.322.045đồng, lãi chậm trả lãi trong hạn 174.311.914đồng.

Tổng số tiền bà Tr phải trả cho Ngân hàng N là: 5.182.271.508 đồng.

Về thời hạn thanh toán: Căn cứ khoản 1 Điều 278 Bộ luật Dân sự quy định về thời hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự do các bên thỏa thuận, nên bà Tr phải thực hiện việc thanh toán nợ vay theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 và mục I của phụ lục kèm theo hợp đồng này là trả nợ gốc 15.000.000đồng vào ngày 25 hàng tháng, kỳ cuối trả 3.115.000.000đồng, trả nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng. Tuy nhiên, từ ngày 20/3/2020 cho đến nay bà Tr đã ngưng thanh toán nợ nên theo thỏa thuận tại Điều 9, Điều 10 hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018, Ngân hàng N có quyền thu hồi nợ ngay. Vì vậy, bà Tr phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là 5.182.271.508 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, bà Tr còn phải trả cho Ngân hàng N tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 trên dư nợ gốc tính từ ngày 09/02/2023 cho đến khi trả hết nợ.

Về tài sản bảo đảm: Tại Điều 6 hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 Ngân hàng N và bà Tr thỏa thuận bảo đảm tiền vay bằng tài sản với hình thức thế chấp và theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6221-LCL-201800.227 ngày 13/12/2018, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ đường K, phường Đ, Quận M thuộc thửa số 106 tờ bản đồ số 48, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 889191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00564 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/7/2005 cho ông Nguyễn Thành Hiếu và bà Y, cập nhật sang tên cho bà Tr ngày 22/9/2005. Việc thế chấp tài sản này đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/12/2018 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận M. Như vậy, việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ là đúng theo qui định tại Điều 298, Điều 317, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, căn cứ Điều 303 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 56 và Điều 59 Nghị định 163/2006/ NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800.227 ngày 13/12/2018, Ngân hàng N yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường K, phường Đ, Quận M thuộc thửa số 106 tờ bản đồ số 48 để thu hồi nợ trong trường hợp bà Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Những người đang cư trú tại nhà đất đường K, phường Đ, Quận M là bà D, ông ThT, chị Ukhông có nêu ý kiến và ông Th, bà Y, ông T, bà Y1, em ThTh do bà Y1 đại diện, chị Tr, chị ThTr cùng em T do ông Th trình bày không có xây sửa đối với nhà đất này và không có yêu cầu gì trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ngân hàng N xác nhận tại thời điểm tháng 12 năm 2018 khi thẩm định tài

sản để xét duyệt cho vay thì hiện trạng nhà đường K, phường Đ, Quận M là 01 trệt 01 lầu, tường gạch, mái tole, phần diện tích nhà xây dựng thêm chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận, giống với hiện trạng nhà đất theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2022. Do đó, trong trường hợp bà Tr không trả hết nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ đường K, phường Đ, Quận M. Khi phát mãi tài sản này, ông Th, bà Y, bà D, ông ThT, ông T, bà Y1, chị Nguyễn Lê Phương Uyên, em ThTh, chị Tr, chị ThTr, em T và những người đang cư trú có nghĩa vụ di dời khỏi nhà đất số 18A/127 Nguyễn Thị Minh Khai phường Đakao Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Bà Tr phải trả nợ cho Ngân hàng N số tiền nợ nêu trên, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 113.182.272 đồng.

Ngân hàng N được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do đó được hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.148.284đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0038624 ngày 08/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 40, Khoản 1 Điều 147, Điều 266 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 298, Điều 303, Điều 317, Điều 466, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng N:

Buộc bà Tr phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N số tiền vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 là 5.182.271.508 (năm tỷ một trăm tám mươi hai triệu hai trăm bảy mươi mốt ngàn năm trăm lẻ tám) đồng, (trong đó nợ gốc là 3.816.500.000đồng, tiền lãi tính đến ngày 08/02/2023 là 1.149.137.549đồng lãi trong hạn, 42.322.045đồng lãi quá hạn, 174.311.914đồng lãi chậm trả lãi trong hạn).

Bà Tr phải trả cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền 5.182.271.508 (năm tỷ một trăm tám mươi hai triệu hai trăm bảy mươi mốt ngàn năm trăm lẻ tám) đồng nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Tr còn phải trả cho Ngân hàng N tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800238 ngày 13/12/2018 trên dư nợ gốc, tính từ ngày 09/02/2023 cho đến khi trả hết nợ.

3. Sau khi được trả hết số nợ nêu trên, Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho bà Tr bản chính giấy tờ nhà đất đường K, phường Đ, Quận M gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 889191do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/7/2005, tờ khai lệ phí trước bạ ngày 05/9/2005, Giấy xác nhận quy hoạch ngày 03/10/2014, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 21515 ngày 19/8/2005.

4. Trường hợp bà Tr không thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6221-LCL-201800.227 ngày

13/12/2018, số công chứng 046657, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ chứng nhận) là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ đường K, phường Đ, Quận M thuộc thửa số 106 tờ bản đồ số 48 (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 889191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00564 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/7/2005 cho ông H và bà Y, cập nhật sang tên cho bà Tr ngày 22/9/2005), để ưu tiên trả nợ cho Ngân hàng N. Ông Th, bà Y, bà D, ông ThT, ông T, bà Y1, chị U, em ThTh, chị Tr, chị ThTr, em T và những người đang cư trú có nghĩa vụ di dời khỏi nhà đất đường K, phường Đ, Quận M thuộc thửa số 106 tờ bản đồ số 48.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ cho Ngân hàng N thì bà Tr phải có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền nợ vay cho Ngân hàng N cho đến khi hết nợ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tr phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 113.182.272 (một trăm mười ba triệu một trăm tám mươi hai ngàn hai trăm bảy mươi hai) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tạm ứng án phí đã nộp là 56.148.284đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0038624 ngày 08/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

6. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng N, ông Th, em T (do ông Th đại diện theo pháp luật) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Bà Tr, bà Y, bà D, ông ThT, ông T, bà Y1, chị U, em ThTh, chị Tr, chị ThTr, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Thị Kim Sa