

Bản án số: 599/2019/DS-ST

Ngày: 29 - 11 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bảo Lâm

2. Bà Lâm Thị Thanh Thúy

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

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

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 349/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 224/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 277/2019/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: đường C, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức L và ông Lưu Thanh N, trú tại: đường H, phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 53/2019/UQ-AMC ngày 03 tháng 6 năm 2019). Ông L có mặt. Ông N vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị G, sinh năm: 1963

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

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1962

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

3.2. Bà Trần Thị N, sinh năm: 1948

HKTT: khu phố A, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Chỗ ở: Tổ L, ấp D, xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà N, sinh năm: 1986

Địa chỉ: Tổ L, ấp D, xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 6 năm 2019 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/6/2019 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm Ông Nguyễn Đức L là người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngày 16/7/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh Quang Trung (bên cấp tín dụng) và Bà Lê Thị G (bên được cấp tín dụng) có ký Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0634/2018/905-CV. Nội dung Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh Quang Trung cho bà Giàu vay số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua nhà đất. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày mà bên được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu (từ ngày 17/7/2018 đến ngày 17/7/2019).

Lãi suất: 11%/năm. Lãi suất sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần với mức lãi suất được tính theo công thức: Lãi cuối kỳ điều chỉnh (=) lãi suất cơ bản (%/năm) cộng (+) 3,4%/năm; (trong đó: Lãi suất cơ sở %/năm) là lãi suất huy động tiết kiệm thông thường dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của loại tiền tương ứng với loại tiền cho vay do Ngân hàng N công bố và có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh). Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 17/10/2018. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức trả nợ: Trả lãi vay vào ngày 17 định kỳ 01 tháng/lần, ngày trả lãi đầu tiên: 17/8/2018. Trả nợ gốc: Vào ngày cuối kỳ 17/7/2019.

Đảm bảo khoản vay, Bà Lê Thị G đã thế chấp tài sản là Thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 62 (BĐKTS), có diện tích 419m² tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 004424, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H00590/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 25/6/2007, được cập nhật thay đổi ngày 09/7/2018 cho Bà Lê Thị G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0327/2018/905-BĐ ngày 16/7/2018 ký giữa Bà Lê Thị G (bên thế chấp) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh Quang Trung (bên nhận thế chấp) tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 004424.

Bà Giàu đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh Quang Trung giải ngân số tiền vay 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu) đồng vào ngày 17/7/2018 theo hình thức chuyển khoản. Thực hiện hợp đồng, bà Giàu đã thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền lãi. Kể từ ngày 17/01/2019, bà Giàu không trả lãi, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ gốc sang nợ quá hạn kể từ ngày 17/7/2019, đồng thời tiến hành khởi kiện để thu hồi nợ trước hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Giàu có trách nhiệm thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 29/11/2019 là 1.706.353.857 đồng, trong đó nợ gốc: 1.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 101.931.818, lãi quá hạn: 98.087.671 đồng, lãi phạt chậm trả trên số dư lãi chậm trả: 6.334.368 đồng và tiếp tục trả tiền lãi suất quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ. Trường hợp bà Giàu

không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 62 (BĐKTS), có diện tích 419m² tại địa chỉ: Xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 004424, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H00590/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/6/2007, được cập nhật thay đổi ngày 09/7/2018 cho Bà Lê Thị G để thu hồi nợ. Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu bà Giàu có trách nhiệm hoàn trả lại tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Bị đơn Bà Lê Thị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thanh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần tự khai và hai lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Giàu và ông Hòa vắng mặt nên không có lời khai tại Tòa án.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị N và Bà N trình bày: Bà Trần Thị N và Bà N đang ở trong căn nhà không sổ nằm trên thửa đất số 154, tờ bản đồ số 62 (BĐKTS) tại địa chỉ: Xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Về tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần N và Bà Lê Thị G liên quan đến hợp đồng tín dụng thì hai bà không có ý kiến và không có đưa ra yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

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

Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Bà Lê Thị G có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bà Lê Thị G trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng cấp tín dụng đã ký kết. Do đó đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy bị đơn có nơi cư trú tại quận Tân Bình, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về tố tụng*: Theo kết quả xác minh của Công an Phường 08, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thì “Bà Lê Thị G và Ông Nguyễn Thanh H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại đường T, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế không cư ngụ tại nơi đăng ký thường trú, đi đâu không rõ địa chỉ. Nhận thấy trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện theo địa chỉ trong hợp đồng nhưng người bị kiện không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cư trú và không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc mới làm cho người khởi kiện không biết được nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định đây thuộc trường hợp người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung. Bà Lê Thị G (là bị đơn trong vụ án không có yêu cầu phản tố) và Ông Nguyễn Thanh H (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Bà Lê Thị G và Ông Nguyễn Thanh H.

Đối với Bà Trần Thị N và Bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Trần Thị Nam và Bà N.

Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Xét thấy trong vụ án này Tòa án có tiến hành thu thập chứng cứ bằng hình thức xác minh nơi cư trú của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xác minh hiện trạng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01/8/2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phải tham gia phiên tòa theo quy định.

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

[3.1] Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0300872315, đăng ký lần đầu: Ngày 01 tháng 9 năm 1992 và đăng ký lần cuối cùng: Ngày 22 tháng 10 năm 2018 thì Ngân hàng TMCP Nam Á là tổ chức tín dụng. Ngân hàng TMCP Nam Á và Bà Lê Thị G đã giao kết Hợp đồng cấp tín dụng từng lần số: 0634/2018/905-CV ngày 16/7/2018, hợp đồng được các bên xác định là tự nguyện thỏa thuận, ký kết phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015. Hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự 2015. Về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái quy định của pháp luật và phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh của Ngân hàng TMCP Nam Á nên xác định hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực kể từ

thời điểm giao kết, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Căn cứ vào Hợp đồng cấp tín dụng từng lần số: 0634/2018/905-CV ngày 16/7/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh Quang Trung (bên cấp tín dụng) và Bà Lê Thị G (bên được cấp tín dụng), theo đó bà Giàu được Ngân hàng Thương mại Cổ phần N cho vay số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho bà Giàu vào ngày 17/7/2018 thông qua hình thức chuyển vào tài khoản: 905030102400001, chủ tài khoản: Phạm Thị Mỹ Lan tại Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Trung, nội dung chuyển khoản: Thanh toán tiền mua nhà đất theo Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0634/2018/905-CV ngày 17/7/2018, với thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 17/7/2018 đến ngày 17/7/2019). Trả lãi vay vào ngày 17 định kỳ 01 tháng/lần, ngày trả lãi đầu tiên: 17/8/2018. Trả nợ gốc vào ngày cuối kỳ 17/7/2019. Thực hiện hợp đồng, bà Giàu đã thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền lãi. Kể từ ngày 17/01/2019 đến nay, bà Giàu không trả lãi cho Ngân hàng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì khi khách hàng vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng, Ngân hàng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán. Xét thấy bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn vẫn vắng mặt cho thấy bị đơn đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh đã thanh toán khoản nợ gốc 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu) đồng cho nguyên đơn. Vì vậy, với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền nợ gốc 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu) đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng và các Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu trả tiền lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn): Theo Hợp đồng cấp tín dụng từng lần số: 0634/2018/905-CV ngày 16/7/2018 và Giấy nhận nợ ngày 17/7/2018 các bên thỏa thuận lãi suất cho vay là 11%/năm. Lãi suất sẽ do Ngân hàng N quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần với mức lãi suất được tính theo công thức: Lãi cuối kỳ điều chỉnh (=) lãi suất cơ bản (%/năm) cộng (+) 3,4%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 17/10/2018. Ngân hàng đã điều chỉnh tăng lãi suất lên 11.70%/năm kể từ ngày 17/10/2018. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng và hướng dẫn tại Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên được chấp nhận. Căn cứ bảng chiết tính nợ vay do nguyên đơn giao nộp cùng với việc xác nhận của đại diện nguyên đơn, thể hiện bà Giàu đã thanh toán tiền lãi trong hạn đến ngày 16/12/2018 và kể từ sau ngày 16/12/2018 cho đến nay, bà Giàu đã không thực hiện việc trả lãi cho Ngân hàng.

Như vậy, tiền lãi trong hạn còn lại bà Giàu phải trả được tính cụ thể như sau (từ 17/12/2018 đến 16/7/2019) là 212 ngày: $1.500.000.000đ \times 11.70\%/năm / 365 \times 212 \text{ ngày} = 101.934.247 \text{ đồng} - 2.429 \text{ đồng (tiền lãi bị đơn đã trả)} = 101.931.818đ$ (Một trăm lẻ một triệu chín trăm ba mươi một ngàn tám trăm mười tám) đồng.

Tại Mục 6 Điều 9 của Hợp đồng cấp tín dụng từng lần số: 0634/2018/905-CV ngày 16/7/2018, các bên thỏa thuận trong trường hợp quá hạn do chậm trả nợ gốc thì bà Giàu phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn đối với phần nợ gốc không trả đúng hạn, theo đó mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Do đó, lãi suất nợ quá hạn sẽ được tính như sau:

Thời điểm quá hạn được tính từ ngày 17/7/2019 đến ngày 29/11/2019 là 136 ngày: $1.500.000.000đ \times (11.70\% \times 150\%) / 365 \times 136 \text{ ngày} = 98.087.671đ$ (Chín mươi tám triệu không trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi một) đồng.

[3.4] Về yêu cầu trả lãi chậm trả trên số dư lãi của nợ gốc chậm trả số tiền là 6.334.368đ (Sáu triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn ba trăm sáu mươi tám) đồng. Tại mục 7 Điều 9 Hợp đồng cấp tín dụng từng lần số: 0634/2018/905-CV ngày 16/7/2018, các bên thỏa thuận trường hợp không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại hợp đồng thì bà Giàu phải chịu trả lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời hạn chậm trả. Xét thấy thỏa thuận này của các bên phù hợp với hướng dẫn tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Tổng cộng nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả trên lãi của nợ gốc chậm trả bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn: 1.500.000.000 đồng + 101.931.818 đồng + 98.087.671 đồng + 6.334.368 đồng = 1.706.353.857đ (Một tỷ bảy trăm lẻ sáu triệu ba trăm năm mươi ba ngàn tám trăm năm mươi bảy) đồng. Xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc nguyên đơn yêu cầu trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0327/2018/905-BĐ ngày 16/7/2018 được các bên giao kết có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật dân sự 2015, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm và điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về Đăng ký biện pháp bảo đảm. Vì vậy, xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại Điều 4 và Điều 6 của Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ khi đến hạn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 62 (BĐKTS), có diện tích 419m² tại địa chỉ: Xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 004424, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H00590/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/6/2007, được cập nhật thay đổi ngày 09/7/2018 cho Bà Lê Thị G trong trường hợp bà Giàu không thực hiện hoặc thực

hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299 và khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 nên chấp nhận.

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

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000đ (Bảy triệu) đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu) đồng.

[7] Về án phí:

[7.1] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là 63.190.616đ (Sáu mươi ba triệu một trăm chín mươi ngàn sáu trăm mười sáu) đồng.

[7.2] Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 29.610.630đ (Hai mươi chín triệu sáu trăm mười ngàn sáu trăm ba mươi) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2018/0038715 ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 158; điểm e khoản 1 Điều 192; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117; Điều 119; Điều 299; Điều 319; khoản 7 Điều 323; Điều 401; Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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

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

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về Đăng ký biện pháp bảo đảm.

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc Bà Lê Thị G **phải** thanh toán trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền nợ gốc: 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và khoản tiền lãi trong hạn: 101.931.818đ (Một trăm lẻ một triệu chín trăm ba mươi một ngàn tám trăm mười tám) đồng, tiền lãi quá hạn: 98.087.671đ (Chín mươi tám triệu không trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi một) đồng, tiền lãi chậm trả trên lãi của nợ gốc chậm trả: 6.334.368đ (Sáu triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn ba trăm sáu mươi tám) đồng; tổng cộng là 1.706.353.857đ (Một tỷ bảy trăm lẻ sáu triệu ba trăm năm mươi ba ngàn tám trăm năm mươi bảy) đồng phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng từng lần số: 0634/2018/905-CV ngày 16/7/2018 kèm Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0634/2018/905-CV ngày 17/7/2018, tính đến ngày 29/11/2019. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Bà Lê Thị G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng từng lần số: 0634/2018/905-CV ngày 16/7/2018 kèm Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0634/2018/905-CV ngày 17/7/2018 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

1.3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có nghĩa vụ hoàn trả bản chính các giấy tờ sở hữu tài sản bảo đảm cho chủ tài sản bảo đảm (Bà Lê Thị G), gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 004424, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H00590/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/6/2007, được cập nhật thay đổi ngày 09/7/2018 đứng tên Bà Lê Thị G và tiến hành thủ tục xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền ngay khi bà Giàu đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên.

1.4. Trường hợp Bà Lê Thị G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 62 (BĐKTS), có diện tích 419m² tại địa chỉ: Xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 004424, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H00590/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/6/2007, được cập nhật thay đổi ngày 09/7/2018 cho Bà Lê Thị G để thu hồi nợ. Sau khi xử lý phát mãi tài sản thế chấp mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N thì bà Giàu phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N cho đến khi tất toán khoản vay. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Giàu đối với Ngân hàng thì bà Giàu được nhận lại phần giá trị còn lại của tài sản đã phát mãi.

Các bên thực hiện dưới sự giám sát của Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị G có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí:

3.1. Bà Lê Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 63.190.616đ (Sáu mươi ba triệu một trăm chín mươi ngàn sáu trăm mười sáu) đồng. Bà Giàu chưa nộp án phí.

3.2. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền 29.610.630đ (Hai mươi chín triệu sáu trăm mười ngàn sáu trăm ba mươi) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số AA/2018/0038715 ngày 27 tháng 6 năm 2019 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 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Đặng Xuân Chính

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Xuân Chính