

Bản án số: 847/2023/DS-PT

Ngày: 17 - 8 - 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Văn Hiền
2. Ông Nguyễn Đình Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 294/DSPT ngày 17/7/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2970/2023/QĐXX-PT ngày 20/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3292/QĐ-PT ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng E**; Trụ sở: Số 02 đường A, phường B, quận C, Thành phố D; Trụ sở chi nhánh: Số 110 đường A1, Phường B1, Quận C1, Thành phố D1.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Đỗ Văn T - Sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Số 689/2 đường A2, Phường B2, Quận C1, Thành phố D1, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 1351/GUQ -NHOGD ngày 20/9/2022) (Có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N** - Sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số 862/44/36E đường A3, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 (Có đơn xin vắng mặt).

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

1/ Bà Nguyễn Thị N1 (Vắng mặt).

- 2/ Bà Nguyễn Thị N2 (Vắng mặt).
- 3/ Bà Nguyễn Thị Đ (Vắng mặt).
- 4/ Bà Nguyễn Thị A (Vắng mặt).
- 5/ Ông Nguyễn Trần Kim B (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 862/44/36E đường A3, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2019, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng E (sau đây gọi tắt là Ngân hàng)- ông Đỗ Văn T trình bày:

Ngày 13/6/2013, Ngân hàng có ký với bà Nguyễn Thị N hợp đồng tín dụng số: 6400-LAV-201300974 cho vay số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), thời hạn vay 48 tháng, hạn trả nợ cuối cùng ngày 17/6/2017. Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng là 12,5%/năm, sau đó sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 56, tờ bản đồ số 30 tại địa chỉ: Số 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp ngày 18/12/2003 và theo hợp đồng tặng cho nhà số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005 và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005 (đã cập nhật trang bổ sung giấy chứng nhận ngày 01/02/2005 ghi tên người nhận bà Nguyễn Thị N) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 6400-LCP-201300837, số công chứng: 18296 ký kết ngày 14/6/2013 được công chứng tại Phòng Công chứng F, Thành phố D1. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận C1 vào ngày 14/6/2013.

Trong suốt quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng bà Nguyễn Thị N đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 65.000.000 đồng, trả lãi đến ngày 28/5/2014, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc nhưng bà N vẫn không thanh toán khoản nợ gốc, lãi cho Ngân hàng như thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do bà N không trả được nợ nên đến ngày 18/6/2015 khoản nợ được chuyển sang nợ quá hạn và tính lãi quá hạn.

Theo bản tự khai ngày 10/02/2023 và 06/02/2023 để tạo điều kiện cho bà N trả nợ thì Ngân hàng sẽ điều chỉnh lãi suất trong hạn về 4.86%/năm và không tính lãi phạt quá hạn theo Văn bản số 1233/NHN0 - TD ngày 31/12/2021 của Tổng giám đốc E. Nhưng do bà N không có thiện chí trả nợ nên Ngân hàng không áp dụng điều chỉnh miễn, giảm lãi suất theo Văn bản mà áp dụng lãi suất theo hợp đồng tín dụng số: 6400-LAV-201300974 đã ký.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng, tính đến ngày 08/5/2023 tổng cộng số tiền là: 1.876.469.758 đồng (*Một tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi tám đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 835.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 769.818.681 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 271.651.077 đồng;

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

Kể từ ngày 09/5/2023, bà N còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Ngay khi bà Nguyễn Thị N trả xong nợ gốc và nợ lãi. Ngân hàng E có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp ngày 18/12/2003; Hợp đồng tặng cho nhà số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005 và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị N không thanh toán nợ vay, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 56, tờ bản đồ số 30 tại địa: Số 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị N để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp ngày 14/6/2013 đã ký.

Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Trần Kim B đang cư trú tại căn nhà 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 ra khỏi nhà và tự chuyển tài sản ra khỏi nhà khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị N xác nhận có vay của Ngân hàng E số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số: 6400-LAV-201300974 ngày 13/6/2013.

Ngày 26/11/2020, tại biên bản về việc không tiến hành hòa giải được bà N xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 835.000.000 đồng (Tám trăm ba mươi lăm triệu đồng) và lãi tạm tính đến ngày 26/11/2020 là 744.789.619 đồng, do bà đang gặp khó khăn về kinh tế nên bà chưa có tiền trả toàn bộ số nợ nêu trên cho Ngân hàng và bà xin được trả dần theo phương án: Ngày 03/3/2021 bà thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và đến ngày

26/5/2021 bà sẽ thanh toán số tiền nợ gốc còn lại cho ngân hàng. Ngày 26/8/2021 bà thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ lãi là 400.000.000 đồng và ngày 26/11/2021 bà sẽ thanh toán toàn bộ số tiền nợ lãi phát sinh còn lại cho Ngân hàng, kỳ trả lãi cuối cùng đề nghị Ngân hàng xem xét cho bà được giảm một phần lãi nếu bà trả đúng hạn và có thiện chí. Về tài sản đảm bảo cho khoản vay này là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 56, tờ bản đồ số 30 tại địa: Số 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp ngày 18/12/2003 và theo hợp đồng tặng cho nhà số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005 và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005 là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Thị N. Bà N cam kết nếu vi phạm bất cứ lần thanh toán nào như đã thỏa thuận thì bà N đồng ý để Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 6400-LCP-201300837, số công chứng: 18296 ký kết ngày 14/6/2013 tại Phòng Công chứng F, Thành phố D1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Và tại bản tự khai ngày 29/7/2022 bà N xác nhận còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi là 1.780.270.800, trong đó nợ gốc là 835.000.000 đồng và nợ lãi là 945.270.000 đồng, bà cam kết với ngân hàng bà sẽ trả số nợ này trước ngày 15/8/2022 thì đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi cho bà, đồng thời bà cũng xác nhận nhà đất này từ trước đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng như ban đầu, bà không xây dựng hoặc sửa chữa gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Trần Kim B trình bày:

Bà N1, bà N2, bà Đ, bà A và ông B không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 08/5/2023, Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố D1 đã:

Căn cứ các Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 355 và Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Các Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng E.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng E tổng cộng số tiền: 1.876.469.758 đồng (trong đó bao gồm nợ gốc: 835.000.000 đồng; lãi trong hạn: 769.818.681 đồng và lãi quá hạn: 271.651.077 đồng).

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: 6400-LAV-201300974 ngày 13/6/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Ngay khi bà Nguyễn Thị N trả xong nợ gốc và nợ lãi. Ngân hàng E có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp ngày 18/12/2003; Hợp đồng tặng cho nhà số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005 và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005.

1.3. Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay mà bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi thì Ngân hàng E có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 56, tờ bản đồ số 30 tại địa: Số 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp cho ông Nguyễn Văn B1 và bà Phạm Thị H ngày 18/12/2003 và theo hợp đồng tặng cho nhà số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005 và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005 (cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N ngày 01/02/2005), đồng thời bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Trần Kim B đang cư trú trong căn nhà trên ra khỏi nhà và tự chuyển tài sản ra khỏi nhà khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.294.093 đồng (sáu mươi tám triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn không trăm chín mươi ba đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng E số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 27.499.490 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0025237 ngày 12/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C1, Thành phố D1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của các bên theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm:

Ngày 30/5/2023 Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố D1 nhận “Đơn kháng cáo” ghi ngày 25/5/2023 của bị đơn bà Nguyễn Thị N, yêu cầu xem xét toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và đưa ra phán quyết đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập nhưng có đơn xin vắng mặt. Đơn kháng cáo bà N yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn, Ngân hàng E (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) không có kháng cáo; ông Đỗ Văn T đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Trần Kim B không có kháng cáo bản án sơ thẩm, đã được Tòa án triệu tập nhưng tất cả vắng mặt không có lý do.

Hồ sơ vụ án thể hiện từ sau khi xử sơ thẩm, Ngân hàng cùng các bên tại vụ án không có gặp gỡ, thỏa thuận gì với nhau về việc giải quyết tranh chấp và không có bổ sung tài liệu chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố D1 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật theo tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Thu Hương; giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố D1 (kèm bài phát biểu tại hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

“Đơn kháng cáo” của bị đơn bà Nguyễn Thị N là trong thời hạn luật định; thủ tục kháng cáo đã thực hiện đầy đủ theo quy định tại Bộ luật dân sự, nên được chấp nhận xem xét về nội dung yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn Ngân hàng E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất; bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn xin được xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Trần Kim B - tất cả đều không có kháng cáo, các ông bà N1, Nhị, Định và Bảo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó căn cứ Điều 294, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Về nội dung, xét bị đơn bà Nguyễn Thị N yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm - Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tại “Đơn khởi kiện” ngày 20/11/2019 (BL85-86), “Bản tự khai” ngày 08/5/2023 (BL180) và tại phiên tòa sơ thẩm (BL188) - thể hiện nguyên đơn Ngân hàng E - Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất (sau đây gọi tắt là E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất) yêu cầu bị đơn là bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả cho E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất tổng cộng số tiền tính đến ngày 08/5/2023 (ngày Tòa án xét xử sơ thẩm) là: 1.876.469.758 đồng (*Một tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi tám đồng*); trong đó bao gồm: nợ gốc là: 835.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 769.818.681 đồng và nợ lãi quá hạn là: 271.651.077 đồng, theo “Hợp đồng tín dụng” số 6400-LAV-201300974 ký kết ngày 13/6/2013 giữa E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất với bà Nguyễn Thị N. Và yêu cầu bà N phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này; đồng thời nếu trường hợp bà N không thanh toán thì Ngân hàng được yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 56, tờ bản đồ số 30 tại địa: Số 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị N để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp ngày 14/6/2013 mà các bên đã ký.

[2.2] Tại “Hợp đồng tín dụng” số: 6400-LAV-201300974 ngày 13/6/2013 giữa Ngân hàng E - Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất (sau đây gọi tắt là E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất) với bà

Nguyễn Thị N thể hiện bà N đã vay của Ngân hàng E - Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất số tiền là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) với lãi suất tại thời điểm ký kết vay là 12,5%/năm và sẽ được điều chỉnh 03 (ba) tháng/lần do giám đốc Chi nhánh ban hành theo lãi suất cơ bản do Thống đốc ngân hàng Nhà nước quy định; kỳ hạn vay là 48 tháng, ngày trả lãi cuối cùng: ngày 17/6/2017; đảm bảo tiền vay bằng việc “thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở: 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, TP.HCM. ... theo hợp đồng số: 6400-LCP-201300837 ngày 13/6/2013.” (BL65-66).

[2.3] “Hợp đồng thế chấp tài sản” số 6400-LCP-201300837 ngày 14/6/2013 lập tại Phòng Công chứng F Thành phố D1, thể hiện bị đơn bà Nguyễn Thị N đã thế chấp nhà đất tại địa chỉ số 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp cho ông Nguyễn Văn B1 và bà Phạm Thị H ngày 18/12/2003, được cập nhật người nhận tên bà Nguyễn Thị N ngày 01/02/2005 theo “Hợp đồng tặng cho nhà” số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005, trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005 - cho E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất, “để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay theo các Hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-201300974 ký kết ngày 13/6/2013 do hai bên ký là 900.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng)” (BL56-59).

[2.4] Tại “Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được” ngày 26/11/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị N xác nhận có vay của E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất theo “Hợp đồng tín dụng” số: 6400-LAV-201300974 ngày 13/6/2013 và nợ Ngân hàng E số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26/11/2020 là 1.579.789.616 đồng (trong đó nợ gốc là 832.000.000 đồng, nợ lãi là 744.789.619 đồng) như nguyên đơn Ngân hàng đã tính tại bản kê và yêu cầu bà N thanh toán (BL113). Bà N xin được trả dần cho Ngân hàng theo phương án: ngày 03/3/2021 sẽ thanh toán 400.000.000 đồng tiền nợ gốc; ngày 26/5/2021 sẽ thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc còn lại; ngày 26/8/2021 sẽ thanh toán 400.000.000 đồng tiền nợ lãi và 26/11/2021 sẽ thanh toán toàn bộ tiền nợ lãi phát sinh còn lại và xin Ngân hàng xem xét giảm cho bà N một phần lãi nếu bà N trả tiền đúng hạn và có thiện chí. Đồng thời bà N đồng ý cho nguyên đơn là Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 6400-LCP-201300837 số công chứng 18296 ký kết ngày 14/6/2013 tại Phòng Công chứng F Thành phố D1 để thu hồi nợ theo quy định

pháp luật như Ngân hàng yêu cầu; bà N xác nhận tài sản thế chấp là căn nhà số 862/44/36E đường A3 (số cũ 28/36/8 Đường A4), Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 là tài sản riêng của bà N, các chị em bà N hiện cùng ở không liên quan, có ý kiến yêu cầu gì nên không lên tòa. Bà N tự giải quyết vấn đề vay tiền của bà N (BL114-116).

[2.5] “Bản tự khai” ngày 29 (có sửa) tháng 7 năm 2022 bị đơn bà Nguyễn Thị N xác nhận: nhà số 862/44/36E đường A3, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 hiện có 06 người thực tế cư trú là: Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị A và Nguyễn Trần Kim B là cháu đang ở nhờ để đi học; xác nhận căn nhà vẫn nguyên trạng không có sửa chữa gì thêm và xác nhận đến ngày 31/7/2022 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 1.780.270.800 đồng, trong đó nợ gốc là 835.000.000 đồng nợ lãi là 945.270.000 đồng và xác nhận Ngân hàng có thông báo cho bà N nếu trước ngày 15.8.2022 bà N thanh toán theo đúng hạn thì sẽ xem xét giảm tiền lãi cho bà N; bà N đang thu xếp tiền để trả cho Ngân hàng trước ngày 15.8.2022 (BL95). Những người đang cư trú tại nhà theo lời khai trên của bà N, phù hợp với “Kết quả trả lời xác minh” của Công an Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 theo “Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ” số 307/2020/QĐ-CCTLCC ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố D1 (BL100).

[3] Từ những tài liệu chứng cứ viện dẫn trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét có căn cứ xác định bị đơn bà Nguyễn Thị N đã có vay của E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất theo hợp đồng tín dụng số: 6400-LAV-201300974 ngày 13/6/2013 với số tiền gốc là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và đã có thế chấp cho E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất bằng “Hợp đồng thế chấp tài sản” số 6400-LCP-201300837 ngày 14/6/2013 nhà đất số 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp cho ông Nguyễn Văn B1 và bà Phạm Thị H ngày 18/12/2003 đã được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị N ngày 01/02/2005 theo hợp đồng tặng cho nhà số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005 và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng mà bà N đã ký. Đồng thời bà N cũng đã có xác nhận tính đến ngày 31/7/2022 là còn nợ E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất là 835.000.000 đồng tiền nợ gốc và nợ lãi là 945.270.000 đồng. Và hồ sơ không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện từ sau ngày 31/7/2022 bà N đã có trả tiếp khoản tiền nợ gốc hay nợ lãi nào cho E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất theo hợp đồng tín dụng đã

ký mà nguyên đơn yêu cầu bà N thanh toán. Do đó xét cấp sơ thẩm đã căn cứ thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự để xác định đến ngày 08/5/2023 bà N còn nợ E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất số tiền lãi trong hạn là 769.818.681 đồng và nợ lãi quá hạn số tiền là 271.651.077 cùng 835.000.000 đồng tiền nợ gốc như “Bảng kê gốc lãi” chiết tính của E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất ngày 08/5/2023 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[4] Xét đối với nhà đất số 28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp cho ông Nguyễn Văn B1 và bà Phạm Thị H ngày 18/12/2003 đã cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị N ngày 01/02/2005; nhà đất này bà N đã tự nguyện thế chấp toàn bộ cho E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay theo hợp đồng vay theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy khi bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay như thỏa thuận, thì E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất được quyền yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ như cấp sơ thẩm tuyên xử là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[5] Xét những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực tế đang cư trú tại nhà đất bà N đã ký thế chấp gồm: Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị A là chị em của bà N và Nguyễn Trần Kim B là cháu của bà N đang ở nhờ để đi học đã được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng, nhưng tất cả không đến Tòa án trình bày hay có văn bản nêu ý kiến yêu cầu tranh chấp gì đối với vụ án; không có tài liệu chứng cứ thể hiện có liên quan đến quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận bà N được cấp - Là phù hợp trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị N tại “Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được” ngày 26/11/2020 và “Bản tự khai” ngày 29 tháng 7 năm 2022 của bà N - Và tất cả không có ai kháng cáo nội dung nào đối với bản án sơ thẩm.

Từ nhận định phân tích trên, xét bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không có tài liệu chứng cứ mới nào bổ sung tại cấp phúc thẩm, không nêu cụ thể lý do kháng cáo cũng như sai sót gì của cấp sơ thẩm và có đơn xin vắng không có mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét cần giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố D1 tại phiên tòa đã phát biểu phân tích và đề nghị là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng cản trở vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà N đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân Quận C1, Thành phố D1 - Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng E (Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất - gọi tắt là E Chi nhánh Gia Định - Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất):

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng E tổng cộng số tiền: 1.876.469.758 đồng (trong đó bao gồm nợ gốc: 835.000.000 đồng; lãi trong hạn: 769.818.681 đồng và lãi quá hạn: 271.651.077 đồng).

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: 6400-LAV-201300974 ngày 13/6/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Ngay khi bà Nguyễn Thị N trả xong nợ gốc và nợ lãi. Ngân hàng E có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp ngày 18/12/2003; Hợp đồng tặng cho nhà số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005 và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005.

1.3. Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay mà bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi thì Ngân hàng E có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 56, tờ bản đồ số 30 tại địa: Số

28/36/8 Đường A4, Phường B3, Quận C1, Thành phố D1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 19038/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố D1 cấp cho ông Nguyễn Văn B1 và bà Phạm Thị H ngày 18/12/2003 và theo hợp đồng tặng cho nhà số 00725/HĐ-TCN ngày 20/01/2005 và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/01/2005 (cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N ngày 01/02/2005), đồng thời bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Trần Kim B đang cư trú trong căn nhà trên ra khỏi nhà và tự chuyển tài sản ra khỏi nhà khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án.

2. Về án phí:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.294.093 đồng (sáu mươi tám triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn không trăm chín mươi ba đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng E số tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm đã nộp là 27.499.490 đồng theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án” số AA/2019/0025237 ngày 12/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C1, Thành phố D1.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn), nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án” số AA/2023/0011728 ngày 06/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C1, Thành phố D1.

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 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 án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Hiền

Nguyễn Đình Đức

Nguyễn Bá Thịnh

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- TAND quận Gò Vấp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh