TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 881/2022/DS - ST
Ngày: 30/9/2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN D
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Huynh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê;

2. Bà Đặng Thị Ngọc Bích;

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Hải Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân Quận l, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thị Ánh Tuyết – Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở của Toà án nhân dân Quận l, đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 721/2020/DSST ngày 03 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5056/2022/QĐXXST – DS ngày 15 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 5870/2022/QĐST – DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: X Phó Đức Chính, phường Nguyễn Thái Bình Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Mai Quốc T, Giám đốc Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Chánh (Giấy uỷ quyền số 470/GUQ-SGB của ông Vũ Quang L – Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP S)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Xuân T, địa chỉ: X Lê Văn Hưu, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Ông Nguyễn Thiên T (Giấy uỷ quyền số công chứng 15619 ngày 02/8/2016, tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Như L; địa chỉ: X Pasteur, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị T1

3. Ông Nguyễn Đình Huy T2

4. Trẻ Nguyễn Trần Thủy T3, sinh năm 2004

5. Trẻ Nguyễn Trần Thùy T4, sinh năm 2007

Cùng địa chỉ: X Trần Cao Vân, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Trần Thủy T3 và trẻ Nguyễn Trần Thùy T4 là: Ông Nguyễn Đình Huy T2 và bà Trần Thị T1

Phiên tòa vắng mặt tất cả các đương sự

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trình bày:

Ngân hàng TMCP S (sau đây gọi tắt là ngân hàng) cho bà Nguyễn Thị Xuân T vay 7.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 22/9/2012 đến ngày 22/9/2013, theo Hợp đồng tín dụng số 0159/2012/HĐTDTL-CN và Giấy nhận nợ số 0159/2012/HĐTDTL – CN ký cùng ngày 22/9/2012. Nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn của khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 54, địa chỉ số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hoàng Như L (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4747/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 14/11/2007), theo Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với người thứ ba là cá nhân thế chấp bất động sản) số 0075/HĐTC – 2011 do ông L, ngân hàng và bà T ký ngày 5/10/2011 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 027475, quyển số 10 TP/CC – SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 6/10/2011 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử

dụng Quận 1, quyển số 6, số đăng ký Q1 – 2011 – 02942, số thứ tự ghi sổ 002664.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ dù đã được ngân hàng gia hạn thời gian thanh toán nợ gốc và lãi từ ngày 22/9/2013 đến ngày 22/9/2014 và từ ngày 22/9/2014 đến ngày 22/9/2018 theo Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 0159A/TDBS – 2013 ngày 17/9/2013 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 0159B/TDBS – 2013 ngày 20/12/2013.

Nay, ngân hàng yêu cầu bà T phải trả nợ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng nêu trên, tính đến ngày 30/9/2022 là 16.705.612.442 đồng (gốc là 6.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 4.632.868.991 đồng, lãi quá hạn là 5.041.100.000 đồng; lãi phạt chậm trả 231.643.451 đồng) .

Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 01/10/2022 cho đến khi bà T trả xong nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

T2 hợp bà T không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ. Nếu giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không thu hồi đủ nợ thì bà T có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng cho đến khi trả xong nợ.

Bị đơn Nguyễn Thị Xuân T có Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thiên T trình bày:

Bị đơn xác nhận có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP S nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 0159/2012/HĐTDTL – CN ngày 25/9/2012. Về tiền lãi, Bị đơn đề nghị thanh toán cho Nguyên đơn 1.500.000.000 đồng gồm lãi trong hạn, một phần lãi trong hạn trong thời gian quá hạn, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng, đề nghị Nguyên đơn miễn tất cả các phần lãi còn lại. Nếu Nguyên đơn chấp nhận thì Bị đơn sẽ thanh toán ngay số tiền nêu trên. Bị đơn đề nghị Tòa án cho Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng bao gồm tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Như L trình bày:

Ông là chủ sở hữu của căn nhà số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 4747/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 14/11/2007.

Ông xác nhận đã thế chấp căn nhà số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, là tài sản do ông là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc

4747/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 14/11/2007, cho Ngân hàng TMCP S để bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Xuân T theo Hợp đồng thế chấp số 0075/HĐTC – 2011 ngày 5/10/2011 tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông đề nghị Ngân hàng TMCP S cho Bị đơn Nguyễn Thị Xuân T thanh toán lãi trong hạn và một phần lãi trong hạn trong thời gian quá hạn, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng; đề nghị Ngân hàng TMCP S miễn tất cả các phần lãi còn lại. Nếu Ngân hàng TMCP S chấp nhận thì ông tự nguyện thanh toán thay cho Bị đơn Nguyễn Thị Xuân T tiền vốn và khoản tiền lãi 1.500.000.000 đồng nêu trên.

Ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng bao gồm tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; phiên tòa xét xử.

Về quan hệ với bà Trần Thị T1 và ông Nguyễn Đình Huy T2:

Ngày 11/5/2006, tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh, ông và bà Huỳnh Thị D, ông Đặng Xuân H có ký kết Hợp đồng đặt cọc (để bảo đảm cho việc hứa mua bán nhà), số công chứng 5688, có nội dung chính là bà Huỳnh Thị D và ông Đặng Xuân H (Bên A) hứa sau khi hoàn tất việc mua nhà của Nhà nước và được công nhận chủ quyền đối với căn nhà Bên A được mua tại số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh thì Bên A sẽ bán căn nhà này cho Bên B (ông Hoàng Như L) với giá 380 lượng vàng SJC; mọi chi phí liên quan đến việc mua của Nhà nước và chuyển quyền sở hữu cho Bên B do Bên B chịu; bên A thừa nhận đã nhận trước của Bên B 200 lượng vàng SJC; sau khi Bên A được công nhận chủ sở hữu thì Bên A phải tiến hành ngay việc bán phần nhà này cho Bên B.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, tôi đã thanh toán toàn bộ chi phí liên quan đến việc mua nhà của Nhà nước để bà Huỳnh Thị D được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4069/2007/ UB.GCN ngày 10/10/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1.

Để thực hiện việc mua bán theo thỏa thuận, ngày 12/10/2007, tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh, tôi và ông Trần Văn T, đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị D, đã ký kết Hợp đồng tặng cho nhà ở, số công chứng 22667, quyển số 5 TP/CC – SCC/HĐGD, có nội dung chính là bà Huỳnh Thị D tặng cho cho tôi toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số X Trần Cao Vân, Quận 1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4069/2007/ UB.GCN ngày 10/10/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1. Tôi đã tiến hành các thủ tục cần thiết, đóng các khoản phí theo quy định để được cấp

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 4747/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 14/11/2007.

Ông đã thanh toán cho phía bà D toàn bộ số tiền của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2006, và theo đề nghị của bà D ông đồng ý cho bà D ở nhờ cho đến khi bà D tìm được nơi ở mới. Việc thỏa thuận này tôi và bà D có lập biên bản.

Năm 2014, sau khi bà D, ông Đặng Xuân H, con trai bà D, qua đời, thì bà Trần Thị T1 và ông Nguyễn Đình Huy T2 tự ý vào ở mà không xin phép ông và cũng không được ông đồng ý. Như vậy, bà T1, ông T2 và gia đình không có quyền lợi, không liên quan đến căn nhà trên. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà T1, ông T2 và gia đình phải trả lại nhà nhưng họ không thực hiện. Sau khi Tòa án giải quyết vụ án này, ông sẽ tự giải quyết về căn nhà với bà T1, ông T2; T2 hợp không giải quyết được, ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Bà Trần Thị T1 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là Người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Trần Thùy T3 trình bày:

Vợ chồng bà, Trần Thị T1 – Nguyễn Đình Huy T2, và 02 con Nguyễn Trần Thủy T3, Nguyễn Trần Thùy T4 sống ở căn nhà số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1998, có đăng ký lưu trú.

Căn nhà số X Trần Cao Vân, Quận 1 được Nhà nước cấp cho ông bà ngoại của chồng bà từ năm 1976. Ông Hoàng Như L được ông bà ngoại của chồng bà ủy quyền mua bán, đóng thuế, ra sổ theo quy định của pháp luật. Trong thời gian ủy quyền, có ra công chứng đặt cọc, sau đó ông bà ngoại chờ mãi không thấy ông L đưa nốt số vàng còn lại. Ông bà ngoại của chồng bà hiện đã mất.

Bà không biết, không liên quan đến bà Nguyễn Thị Xuân T, ông Hoàng Như L và cũng không biết, không liên quan đến việc bà T vay tiền của Ngân hàng, ông L thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng.

Bà đề nghị Tòa án xem xét lại toàn bộ việc mua bán nhà với ông Hoàng Như L để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của những đồng thừa kế của bà ngoại ông T2.

Ông Nguyễn Đình Huy T2 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là Người đại diện theo pháp luật của con là em Nguyễn Trần Thùy T4 trình bày:

Ông đã nhận được các T báo, văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân Quận 1. Các vấn đề có liên quan đến vụ án đã được vợ ông, bà Trần Thị T1, trình bày. Ông thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà T1. Do bận công việc ông yêu cầu vắng mặt tại phiên đối chất, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, và tại phiên tòa ở cấp sơ thẩm, phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trần Thủy T3 trình bày:

Em là con của ông Nguyễn Đình Huy T2 và bà Trần Thị T1. Gia đình em, 04 người, gồm cha mẹ em, em và em Nguyễn Trần Thùy T4 sống tại số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay, em xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập:

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như: hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng,T báo về lãi suất, hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…

Bà Trần Thị T1 giao nộp giấy chứng tử của bà Huỳnh Thị D, ông Đặng Xuân H, di chúc của bà D, di chúc của ông H, các hợp đồng ủy quyền của bà D cho ông Trần Văn T, ông Hoàng Như L, hợp đồng đặt cọc giữa bà D và ông L.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an Phường Đa Kao, Quận 1; xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp; thu thập tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc, tình trạng pháp lý của tài sản thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 1; thu thập nội dung trình bày của ông Trần Văn T…Theo trình bày của ông Trần Văn T, ngày 12/10/2007, tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh, ông Hoàng Như L, sinh năm 1964, thường trú tại X Pasteur, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và ông, đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1939, thường trú tại số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đã ký kết Hợp đồng tặng cho nhà ở, số công chứng: 22667, quyển số 5 TP/CC – SCC/HĐGD có nội dung chính là bà Huỳnh Thị D tặng cho ông Hoàng Như L toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở (căn nhà) thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà D tại địa chỉ số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4069/2007/ UB.GCN ngày 10/10/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1*). Việc ký kết hợp đồng tặng cho nêu trên là theo yêu cầu của bà D để thực hiện hoàn tất việc bà D hứa bán căn nhà trên cho ông L. Theo ông được biết thì ông L đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà, sau khi ký kết hợp đồng tặng cho và tiến hành thủ tục đăng bộ tài sản, ông L đã thỏa thuận cho bà D ở nhờ tại căn nhà trên cho đến khi bà D tìm được chỗ ở mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, về thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, nhưng về thời hạn xét xử trễ hơn so với quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án;

- Đề nghị chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện về trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn; không chấp nhận yêu cầu phạt chậm trả lãi của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng tín dụng; Bị đơn Nguyễn Thị Xuân T cư trú tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

[4] Xét, Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, Ngân hàng TMCP S, bà Nguyễn Thị Xuân T, ông Hoàng Như L, ông Nguyễn Đình Huy T2, em Nguyễn Trần Thủy T3 có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Trần Thị T1 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, căn cứ khoản điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[6] Xét, lời trình bày của Nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Bị đơn Nguyễn Thị Xuân T, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không phản đối yêu cầu khởi kiện và tài liệu, chứng cứ do Nguyên đơn giao nộp, nên có cơ sở xác định việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung, hợp đồng thế chấp, khoản tiền Bị đơn còn nợ Nguyên đơn là đúng như Nguyên đơn trình bày.

[7] Theo khoản 1 Điều 34 T tư số 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, đối với các hợp đồng tín dụng ký kết trước ngày 15/3/2017 thì '*Tổ chức tín dụng và khách hàng tiếp tục*

thực hiện các nội dung trong hợp đồng tín dụng đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký kết hợp đồng đó.';

[8] Theo khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 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, *" Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất."*;

[9] Theo Điều 1 quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sau đây gọi tắt là quy chế cho vay)*, "Quy chế này quy định về việc cho vay bằng Đồng Việt Nam, ngoại tệ của tổ chức tín dụng đối với khách hàng không phải là tổ chức tín dụng, nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống."*;

[10] Theo Điều 6 và điểm c khoản 2 Điều 24 của quy chế cho vay, khách hàng vay vốn của tổ chức tín dụng phải đảm bảo *"Hoàn trả nợ gốc và lãi vốn vay đúng thời hạn đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng."* và có nghĩa vụ *"Trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng"*;

[11] Ngoài ra, quy chế cho vay không có nội dung quy định tổ chức tín dụng có quyền phạt trên lãi chậm trả;

[12] Xét, thỏa thuận của các bên tại khoản 3.2.2 Điều 3 của hợp đồng tín dụng theo đó bên vay phải trả thêm phạt chậm trả trên số tiền lãi vốn vay chậm trả là không phù hợp với quy định của quy chế cho vay nên yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn trả tiền phạt chậm trả lãi là không có cơ sở chấp nhận.

[13] Ngoài nội dung nêu trên thì hợp đồng tín dụng có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định về hoạt động ngân hàng của ngân hàng thương mại, về lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng, về cấp và chấm dứt cấp tín dụng, về xử lý nợ, được quy định tại Điều 91, Điều 95, điểm d khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 7, 9, 10, 11, 13, 17, 22, 24, 25 của quy chế cho vay, T tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, nên là hợp đồng có hiệu lực.

[14] Căn cứ khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ số 0159/2012/GNNTL – CN ngày 22/9/2012, Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 0159A/TDBS – 2013 ngày 17/9/2013, Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung 0159B/TDBS – 2013 ngày 20/12/2013, thì thời hạn vay tính từ ngày 22/9/2012 đến ngày 22/9/2018. Do không trả được nợ đến hạn và không được Nguyên đơn tiếp tục cơ cấu lại thời hạn trả nợ nên Bị đơn có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn nợ gốc, lãi trong hạn và khoản phạt chậm trả đối với nợ gốc quá hạn (bằng 150% lãi suất trong hạn), theo thỏa thuận tại khoản 3.1 và khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng tín dụng. Số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, phạt chậm trả đối với nợ gốc quá hạn mà Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả phù hợp với thỏa thuận nêu trên và phù hợp với mức lãi suất đã được điều chỉnh theo các T báo điều chỉnh lãi suất cho vay của Nguyên đơn, nên có cơ sở chấp nhận. Cụ thể, Bị đơn có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn nợ gốc là 6.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 4.632.868.991 đồng, lãi quá hạn là 5.041.100.000 đồng, tổng cộng là 16.473.968.991 đồng.

[15] Xét, Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Như L đề nghị trả nợ gốc và 1.500.000.000 đồng tiền lãi trong hạn và quá hạn, xin miễn toàn bộ phần lãi còn lại nhưng không được Nguyên đơn chấp nhận, nên đề nghị này không có cơ sở xem xét.

[16] Xét, hợp đồng thế chấp số 0075/HĐTC-2011, số công chứng 027475, Quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công Chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/10/2011 được các bên tự nguyện xác lập; có hình thức, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 122, 123, 124, 323, 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 105, Điều 106, Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003 (nay là các Điều 117, 118, 119, 295, 298, 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166, Điều 175, Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013), khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thế chấp là ông Hoàng Như L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4747/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 14/11/2007, nên là giao dịch dân sự có hiệu lực, Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định tại Điều 336, Điều 338, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 299, Điều 303, Điều 307 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, T2 hợp khoản nợ gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng được thanh toán đủ thì

Ngân hàng phải giải chấp và trả lại cho ông Hoàng Như L các giấy tờ của tài sản bảo đảm; trường hợp bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[17] Căn cứ trả lời xác minh của Công an Phường Đa Kao, Quận 1 và tài liệu, chứng cứ do Văn phòng Đăng ký đất đai Q.1 cung cấp thì gia đình ông Nguyễn Đình Huy T2 – bà Trần Thị T1 chỉ đăng ký lưu trú tại địa chỉ số X Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh và không phải là bên thuê, bên mua nhà thuộc sở hữu nhà nước với bên cho thuê và bán nhà là Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố. Quá trình ở tại căn nhà số X Trần Cao Vân, gia đình bà T1 – ông T2 không đầu tư, xây dựng. Do đó, gia đình bà T1 – ông T2 không có quyền yêu cầu giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng đặt cọc (để bảo đảm cho việc hứa mua bán nhà) ký ngày 11/5/2006 tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 5688, giữa Bên hứa bán nhà là bà Huỳnh Thị D và con bà D là ông Đặng Xuân H với Bên hứa mua nhà là ông Hoàng Như L.

[18] Căn cứ Giấy chứng tử số 76/2011, quyển số 01/2011 do Ủy ban nhân dân Phường Đa Kao, Quận 1 cấp ngày 26/7/2011; di chúc do bà Huỳnh Thị D lập ngày 17/6/2011 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 015978, quyển số 6TP/CC – SCC/DC; di chúc do ông Đặng Xuân H lập ngày 31/5/2012 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 013927, quyển số 5TP/CC – SCC/DC, thì bà Huỳnh Thị D đã chết ngày 26/7/2011; quyền lợi và nghĩa vụ của bà D theo Hợp đồng đặt cọc (để bảo đảm cho việc hứa mua bán nhà) ký ngày 11/5/2006 tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 5688 là di sản thừa kế, được để lại cho ông Đặng Xuân H thừa hưởng và được ông H để lại cho bà Đặng Xuân P thừa hưởng. Theo trả lời xác minh của Công an Phường Đa Kao, Quận 1 thì ông H không đăng ký thường trú tại địa chỉ số X Trần Cao Vân, Quận 1 và đã chết năm 2014. Do đó, trong T2 hợp có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc nêu trên thì bà Đặng Xuân P, ông Hoàng Như L có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[19] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 48 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; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả Nguyên đơn, Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

[20] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299, Điều 303, khoản 7 Điều 323, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S:

Buộc bà Nguyễn Thị Xuân T phải trả cho Ngân hàng TMCP S nợ gốc và lãi tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm khế ước nhận nợ số 0159/2012/HĐTDTL-CN ngày 22/09/2012 gồm nợ gốc là 6.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 4.632.868.991 đồng, lãi quá hạn là 5.041.100.000 đồng, tổng cộng là 16.473.968.991 đồng.

Kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2022, bà Nguyễn Thị Xuân T 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 nêu trên, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. T2 hợp trong hợp đồng tín dụng nêu trên các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP S thì lãi suất mà bà Nguyễn Thị Xuân T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP S theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP S.

T2 hợp khoản tiền gốc và lãi còn nợ được thanh toán đủ thì Ngân hàng TMCP S phải trả lại cho ông Hoàng Như L bản chính các giấy tờ liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số X Trần Cao Vân, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4747/2007/UB-GCN do UBND Quận 1 cấp ngày 14/11/2007;

+ Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 6109 ngày 22/10/2007.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Xuân T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ, không đúng hạn khoản tiền vốn và lãi còn nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ thửa đất: X Trần Cao Vân, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Hoàng Như L để thu hồi nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Xuân T trả tiền phạt chậm trả lãi trong hạn 231.643.451 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Xuân T phải chịu án phí là 124.473.969 đồng.

Ngân hàng TMCP S phải chịu án phí là 11.582.173, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AB/2012/06682 ngày 7 tháng 5 năm 2015 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 1 là 58.457.286 đồng. Ngân hàng TMCP S đã nộp đủ án phí và được hoàn lại số tiền chênh lệch là 46.875.113 đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng TMCP S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị Xuân T, ông Hoàng Như L, bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Đình Huy T2, em Nguyễn Trần Thủy T3, em Nguyễn Trần Thùy T4 có Người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị T1 và ông Nguyễn Đình Huy T2 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật 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, Điều 7 và Điều 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:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Huynh