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

Bản án số: 161/2023/DS-ST
Ngày: 14/9/2023
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, tranh chấp hợp đồng cho cố nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN A – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Mai Khanh

2. Ông Lê Tấn Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* bà Đỗ Thị Anh Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 07 và ngày 14 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng cho cố nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng HH (HH); Địa chỉ: phường BB, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Vũ Hải Đ, sinh năm 1988 (có mặt)

- Bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1996 (vắng mặt)

(theo văn bản ủy quyền số 159/2022/EIB/UQ-TGĐ ngày 18/11/2022); Địa chỉ: phường BB, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1934,
- Bà Đặng Thị P, sinh năm: 1965,
- Ông Võ Văn T, sinh năm: 1970,
- Bà Đặng Thị Ngọc S, sinh năm: 1988,
- Trẻ Võ Thành N, sinh năm: 2007,
- Trẻ Võ Tường V, sinh năm: 2010

Trẻ N, trẻ V do bà S và ông T làm người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị T, ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Ngọc S do bà Đặng Thị P làm người đại diện theo ủy quyền. (có mặt)

- Ông Văn Ngọc Đ, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

(có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – Ngân hàng HH do ông Vũ Hải Đ là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/01/2022, Ngân hàng HH (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký với bà Nguyễn Thị Ngọc H Hợp đồng tín dụng từng lần số 1405LAV220002073, Phụ lục hợp đồng (đính kèm hợp đồng tín dụng) và Khế ước nhận nợ số 1405-LDS-220000008 (gọi chung là Hợp đồng vay) với nội dung: Ngân hàng cho bà H vay số tiền là 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng), mục đích vay là để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản là nhà và đất tại địa chỉ Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn vay là 204 tháng kể từ ngày giải ngân khoản tiền vay đầu tiên (10/01/2022); Lãi suất cho vay là 6,3%/năm, lãi suất cố định trong 01 năm đầu, từ năm thứ 02 trở đi lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở (viết tắt là LSCS) cộng (+) 2.3%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm. Phương thức thanh toán: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền trả mỗi kỳ là 17.150.000đồng, kỳ cuối trả 18.550.000đồng. Kỳ đầu tiên trả nợ gốc vào ngày 15/02/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 10/01/2039.

Thực hiện Hợp đồng vay, ngày 10/01/2022, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.500.000.000đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Ngọc M theo giấy đề nghị ngày 10/01/2022 của bà H.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bà H đã thế chấp nhà và đất tại địa chỉ số Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 19/EIBCH-PGDPVH/BĐTS/22 ngày 28/01/2022 giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Ngọc H được Phòng Công chứng Số 7 chứng nhận, số công chứng 01912 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/01/2022. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký thế chấp ngày 28/01/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại địa chỉ Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2869/2003 do Ủy ban nhân dân Quận A Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2003 (đã cập nhật biến động lần cuối chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H)

Ngân hàng đã giữ của bà H các bản chính giấy tờ của tài sản thế chấp gồm: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (04 trang chính, 02 trang bổ sung) Hồ sơ gốc số 2869/2003 do Ủy ban nhân dân Quận A Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2003 (đã cập nhật biến động lần cuối

chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H); Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 26/8/2020; Bản chính thỏa thuận xác định tài sản riêng ngày 10/01/2022 của ông Văn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Sau khi vay vốn, bà H chỉ thanh toán được 143.778.422đồng (trong đó nợ gốc là 68.640.268đồng, nợ lãi là 75.138.154đồng), sau đó bà H không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng như đã thỏa thuận nữa. Khoản vay quá hạn từ ngày 17/5/2022, Ngân hàng nhiều lần liên hệ yêu cầu bà H trả nợ, nhưng bà H vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án:

- Buộc Bà Nguyễn Thị Ngọc H thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/8/2023 là 3.845.634.690đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 3.431.359.732đồng, lãi trong hạn là 377.897.417đồng, lãi quá hạn là 17.845.358đồng), lãi chậm trả lãi là 18.532.183đồng. Ngân hàng yêu cầu bà H trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, yêu cầu bà H vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 15/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

- Trong trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng thì yêu cầu Tòa án cho phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 19/EIBCH-PGDPVDH/BĐTS/22 ngày 28/01/2022 để trả nợ cho Ngân hàng. Nếu việc phát mại tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ để trả nợ thì yêu cầu bà H tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong.

- Ngân hàng yêu cầu gia đình bà P gồm các ông bà Nguyễn Thị T, bà Đặng Thị P, ông Võ Văn T, bà Đặng Thị Ngọc S, trẻ Võ Thành N, trẻ Võ Tường V và toàn bộ những người đang thực tế cư trú trong nhà phải dọn ra khỏi nhà khi cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Bà H thống nhất với toàn bộ phần trình bày của phía nguyên đơn. Bà xác nhận trước đây có vay của Ngân hàng số tiền là 3.500.000.000đồng. Do làm ăn khó khăn, bà không đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng đúng theo thỏa thuận nên Ngân hàng đã chuyển nợ của bà sang nợ quá hạn. Nay bà xác nhận tính đến ngày 14/8/2023, bà còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 3.845.634.690đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 3.431.359.732đồng, lãi trong hạn là 377.897.417đồng, lãi quá hạn là 17.845.358đồng, lãi chậm trả lãi là 18.532.183đồng), bà đề nghị Ngân hàng cho bà thời gian 02 tháng để bà liên hệ bán nhà trả nợ cho Ngân hàng.

Khoảng tháng 7/2022, bà H có cố nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà P do con gái bà P là bà Đặng Thị Ngọc S đứng ra thỏa thuận, ký kết các hợp đồng và giao nhận tiền với bà H. Hai bên thỏa thuận cố nhà nhưng do không ký kết hợp đồng cố nhà tại phòng Công chứng được nên bà H và bà S đã ký kết hợp đồng vay tiền. Vào ngày 01/7/2022, bà Đặng Thị Ngọc S ký Hợp đồng vay tiền có số công chứng 005343, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyệt H

(Quận 6). Theo đó, bà S đồng ý cho bà H vay số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (ngày 01/7/2022), lãi do hai bên thỏa thuận, trả lãi vào ngày 01 dương lịch hàng tháng (thực tế là các bên không thỏa thuận về lãi và không có trả lãi), mục đích vay là để tiêu dùng và kinh doanh. Cùng ngày 01/7/2022, bà S và bà H ký tiếp với nhau Hợp đồng cho cố nhà với nội dung bà H giao căn nhà Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà S ở, bà S sẽ giao cho bà H số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), thời gian thực hiện hợp đồng là 36 tháng, sau khi hết hạn hợp đồng, bà S trả lại nhà cho bà H, bà H trả lại cho bà S số tiền là 400.000.000đồng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên nào vi phạm thì sẽ bồi thường cho bên kia 5% giá trị hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng vay và hợp đồng cho cố nhà, bà S đã giao đủ cho bà H số tiền 400.000.000đồng. Sau đó, do có trục trặc về thời gian bàn giao nhà, hai bên có thỏa thuận lại và bà H đã trả lại cho bà S số tiền là 100.000.000đồng. Như vậy, tổng số tiền bà H giữ của bà S là 300.000.000đồng. Gia đình bà S ở tại nhà Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ đó cho đến nay. Khi bà H và bà S thỏa thuận về việc cho cố nhà thì bà H không có thông báo cho bà S biết về việc nhà đất này bà H đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Phía bà S chỉ xem bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của căn nhà trên chứ không yêu cầu bà H xuất trình bản chính.

Bà H yêu cầu chấm dứt hai hợp đồng là hợp đồng vay và hợp đồng cho cố nhà được ký kết giữa bà S và bà H vào ngày 01/7/2022. Bà xác nhận còn nợ bà S số tiền là 300.000.000đồng, bà xin trả lại cho bà S trong thời hạn 02 tháng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 19/7/2023, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T, bà Đặng Thị P, ông Võ Văn T, bà Đặng Thị Ngọc S, trẻ Võ Thành N, trẻ Võ Tường V (trẻ Thành N và trẻ Tường V do bà S và ông T đại diện theo pháp luật), do bà Đặng Thị P đại diện trình bày:

Vào khoảng cuối tháng 6 năm 2022 gia đình bà cần tìm nhà để ở. Được người quen giới thiệu nên con gái bà là bà Đặng Thị Ngọc S gặp bà H và thỏa thuận về việc nhận cố nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 400.000.000đồng để ở, nhưng thực tế hiện nay bà H chỉ còn giữ của bà S tổng số tiền là 300.000.000đồng. Quá trình thỏa thuận cố nhà đúng như lời trình bày của bà H, bà không bổ sung ý kiến gì thêm. Khi nhận cố nhà, bà S không được bà H thông báo việc căn nhà này bà H đang thế chấp cho Ngân hàng để vay nợ. Bà H chỉ cho bà S xem bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do bà H đứng tên chủ sở hữu, vì vậy bà S tin tưởng nhà này là của bà H nên bà S mới nhận cố nhà này và đưa tiền cho bà H. Trong thời gian ở tại căn nhà này, bà chỉ sửa chữa nhỏ như: sửa ống nước, đường thoát nước phía sau để sử dụng, phía trước nhà có làm rào bằng sắt (có thể tháo rời), những sửa chữa này không đáng kể nên bà không có yêu cầu gì đối với số tiền đã bỏ ra sửa chữa nhà.

Nếu phải phát mại nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ cho Ngân hàng thì bà S đồng ý chấm dứt hai hợp đồng là hợp đồng vay và hợp đồng cho cố nhà được ký kết giữa bà S và bà H vào ngày 01/7/2022. Bà S chỉ yêu cầu bà H trả lại cho bà S số tiền mà bà H còn giữ của bà S là 300.000.000đồng. Sau khi bà H trả đủ cho bà S số tiền trên thì gia đình bà sẽ trả lại nhà cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Ngọc Đ trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 01/7/2023:

Vào đầu năm 2022 bà H có vay tiền của Ngân hàng để mua nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, việc này ông có biết nhưng đây là việc riêng của bà H nên ông không tìm hiểu và cũng không tham gia. Ngày 10/01/2022, ông có đến Phòng Công chứng số 7 lập văn bản thỏa thuận xác định tài sản riêng, theo đó, xác định nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Ngọc H. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H trả nợ vay thì bà H có trách nhiệm giải quyết, vụ việc này không liên quan đến ông, ông không đồng ý cùng có trách nhiệm trả nợ với bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của bị đơn, xác minh về việc ai đang là người thực tế cư ngụ tại tài sản thế chấp là nhà Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với bất động sản trên vào ngày 18/7/2023.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng cho cố nhà giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Đặng Thị Ngọc S là vô hiệu do ngôi nhà mà hai bên thoả thuận cho cố đã thế chấp tại Ngân hàng trước thời điểm các bên thỏa thuận cố nhà. Yêu cầu bà H thanh toán số tiền còn nợ của Ngân hàng tính đến ngày 14/9/2023 là 3.885.259.866đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 3.431.359.732đồng, lãi trong hạn là 411.191.207đồng, lãi quá hạn là 20.967.204đồng, lãi chậm trả lãi là 21.741.723đồng. Ngân hàng yêu cầu bà H trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, yêu cầu bà H vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 15/9/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ. Trong trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, yêu cầu gia đình bà Sang chuyển ra khỏi tài sản thế chấp khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Bị đơn (bà H) đề nghị sau khi phát mại tài sản thế chấp, Ngân hàng trích ra số tiền 150.000.000đồng để hoàn trả cho bà S trước, phần còn lại sẽ trả nợ cho Ngân hàng.

- Đại diện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn là bà H về việc trích ra số tiền 150.000.000đồng để hoàn trả cho bà S trước, phần còn lại sẽ trả nợ cho Ngân hàng.

- Chủ toạ phiên toà giải thích với các đương sự hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Bà H đề nghị chấm dứt trước thời hạn hợp đồng vay tiền và hợp đồng cho cố nhà ngày 01/7/2022 được ký kết giữa bà H và bà S, xác nhận còn nợ bà S số tiền là 300.000.000đồng, xin được trả 5.000.000đ/tháng cho đến khi thanh toán xong số nợ. Bà H không có yêu cầu phía bà S bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng cho cố nhà bị tuyên bố vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà P đại diện đồng ý chấm dứt trước thời hạn hợp đồng vay tiền và hợp đồng cho cố nhà ngày 01/7/2022 giữa bà H và bà S. Bà S yêu cầu bà H trả lại cho bà S số tiền 300.000.000đồng mà bà H còn giữ làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà S không đồng ý cho bà H trả dần số tiền này như yêu cầu của bà H. Khi bà H trả đủ cho bà Sang số tiền

300.000.000đồng thì gia đình bà S sẽ chuyển ra khỏi nhà, trả lại nhà cho bà H. Bà S không có yêu cầu phía bà H bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng cho cố nhà bị tuyên bố vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Viện kiểm sát nhân dân Quận A đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 14/9/2023 là 3.885.259.866đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 3.431.359.732đồng, lãi trong hạn là 411.191.207đồng, lãi quá hạn là 20.967.204đồng, lãi chậm trả lãi là 21.741.723đồng.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc H không trả được nợ hoặc trả không đúng, không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

- Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà không đủ để thanh toán nợ thì bà H phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Ngọc S, buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H trả lại cho bà S số tiền 300.000.000đồng một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Buộc gia đình bà S trả lại nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

3. Về án phí: các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng HH khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H (có địa chỉ tại Phường F, Quận A) phải thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1405LAV220002073 ngày 10/01/2022; Mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền mua nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, đây là tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận A.

[2] Xét hợp đồng tín dụng số 1405LAV220002073 ngày 10/01/2022:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng từng lần số 1405LAV220002073, Phụ lục hợp đồng và Khế ước nhận nợ số 1405-LDS-220000008 ngày 10/01/2022 (gọi chung là Hợp đồng tín dụng) với nội dung: Ngân hàng cho bà H vay số tiền là 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng), mục đích vay là để thanh toán tiền

nhận chuyển nhượng bất động sản là nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn vay là 204 tháng kể từ ngày 10/01/2022; Lãi suất cho vay là 6,3%/năm, lãi suất cố định trong 01 năm đầu, từ năm thứ 02 trở đi lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh đình kỳ 03 tháng/lần và bằng LSCS cộng (+) 2.3%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất trên số tiền lãi chậm trả là 10%/năm. Phương thức thanh toán: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Bà Nguyễn Thị Ngọc H đề nghị Ngân hàng chuyển khoản số tiền 3.500.000.000đồng mà bà đã vay vào tài khoản bà Nguyễn Thị Ngọc M để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất, ghi nợ số tiền nêu trên vào tài khoản vay của bà H. Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bà H cũng thừa nhận có vay của Ngân hàng số tiền 3.5000.000.000đồng.

Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Ngọc H có vay số tiền 3.5000.000.000đồng của Ngân hàng HH theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1405LAV220002073, Phụ lục hợp đồng và Khế ước nhận nợ số 1405-LDS-220000008 ngày 10/01/2022. Bà H xác nhận toàn bộ phần trình bày của Ngân hàng về số tiền đã trả, số tiền còn nợ tính đến ngày 14/9/2023 là đúng nên Tòa án ghi nhận.

Tại các biên bản làm việc và tại phiên tòa, bà H xác nhận bà còn nợ Ngân hàng đúng như Ngân hàng đã trình bày. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H phải thanh toán tổng số tiền còn nợ 3.885.259.866đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 3.431.359.732đồng, lãi trong hạn là 411.191.207đồng, lãi quá hạn là 20.967.204đồng, lãi chậm trả lãi là 21.741.723đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

[3] Xét hợp đồng thế chấp:

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 19/EIBCH-PGDPVDH/BĐTS/22 ngày 28/01/2022 được ký kết giữa Ngân hàng (bên nhận thế chấp) và bà Nguyễn Thị Ngọc H (bên thế chấp) đã được Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 01912, quyển số 1/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/01/2022 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận A ngày 28/01/2022, như vậy, các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp. Những cam kết, thỏa thuận này là hợp pháp nên có hiệu lực để thực hiện.

Như vậy, hết thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, bà Nguyễn Thị Ngọc H không thực hiện việc thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng HH thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo

Hợp đồng thế chấp số 19/EIBCH-PGDPVDH/BĐTS/22 ngày 28/01/2022 để trả nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị Ngọc H còn phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng HH.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2023 tại nhà và đất Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thì qua xem xét thực tế căn nhà trên: Về phần đất ở: Thửa đất số: 69, Tờ bản đồ số 7 (BĐĐC)P7Q6; Diện tích 41,6 m^2; Hình thức sử dụng: riêng: 41,6m^2, chung: 00m^2; căn nhà có hiện trạng: Tổng diện tích sử dụng: 39,5m^2, diện tích xây dựng: 39.5m^2; Kết cấu nhà: tường gạch, mái tole; Số tầng: 1; cho thấy hiện trạng thực tế của căn nhà không có thay đổi gì so với hiện trạng nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà bà H đã cung cấp cho Ngân hàng tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Như vậy, căn nhà này không có thay đổi hiện trạng so với thời điểm thế chấp.

Cũng tại biên bản này, bà Đặng Thị P trình bày: Trong thời gian sinh sống tại căn nhà này, gia đình bà chỉ sửa chữa nhỏ như: sửa ống nước, đường thoát nước phía sau để sử dụng, phía trước nhà có làm rào bằng sắt (có thể tháo rời), những sửa chữa này không đáng kể nên bà không có yêu cầu gì đối với số tiền đã bỏ ra sửa chữa nhà nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng HH đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng này ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét hợp đồng cho cố nhà và hợp đồng vay tiền giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Đặng Thị Ngọc S ký kết ngày 01/7/2022:

Căn nhà là đối tượng cho cố giữa bà H và bà S là tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho một nghĩa vụ tài sản khác, và việc thế chấp này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, vì vậy việc bà H dùng tài sản này để cố cho bà S và nhận số tiền 300.000.000đồng là không đúng, thỏa thuận này không có hiệu lực, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, gia đình bà S phải trả lại nhà và đất tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H, bà H phải trả lại số tiền đã nhận cố nhà của bà S là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì cả bà H và bà S (bà S do bà Phụng đại diện) đều đồng ý chấm dứt hợp đồng và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét về việc bồi thường.

Đối với hợp đồng vay tiền ký kết giữa bà H và bà S ngày 01/7/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt H: Theo thỏa thuận trong hợp đồng, số tiền bà H vay của bà S là 400.000.000đồng, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất vay do hai bên tự thỏa thuận, mục đích vay là tiêu dùng và kinh doanh. Trong quá trình giải quyết vụ án, cả bà H và bà S đều xác nhận bà H chỉ còn giữ của bà S số tiền là 300.000.000đồng, hai bên không có thỏa thuận về lãi suất, thực tế số tiền này là tiền cho cố nhà giữa bà H và bà S theo hợp đồng cho cố nhà ngày 01/7/2022. Tại phiên tòa, cả bà H và bà S đều đồng ý chấm dứt hợp đồng trước hạn, bà S chỉ yêu

cầu bà H trả lại cho bà số tiền là 300.000.000đ thì bà sẽ giao trả lại nhà cho bà H, không yêu cầu bà H trả lãi. Ý kiến của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là:

72.000.000đồng + 2% (3.885.259.866đồng – 2.000.000.000đồng)

= 109.705.197đồng (một trăm lẻ chín triệu bảy trăm lẻ năm nghìn một trăm chín mươi bảy đồng)

Ngân hàng HH không phải nộp án phí.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Ngọc S:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là:

5% x 300.000.000đồng = 15.000.000đồng.

Bà S không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Tổng số tiền án phí mà bà H phải nộp là 109.705.197đ + 15.000.000đ = 124.705.197đ (một trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm lẻ năm nghìn một trăm chín mươi bảy đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 317, 318, 319, 320, 322 Bộ luật dân sự 2005; 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; Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H phải thanh toán cho Ngân hàng HH tổng số tiền còn nợ là 3.885.259.866đ (ba tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu hai trăm năm mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó bao gồm nợ gốc là 3.431.359.732đ (ba tỷ bốn trăm ba mươi mốt triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng), lãi trong hạn là: 411.191.207đ (bốn trăm mười một triệu một trăm chín mươi mốt nghìn hai trăm lẻ bảy đồng), lãi quá hạn là 20.967.204đ (hai mươi triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm lẻ bốn đồng), lãi chậm trả lãi là 21.741.723đ (hai mươi mốt triệu bảy trăm bốn mươi mốt nghìn bảy trăm hai mươi ba đồng). Thời hạn thanh toán: Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

3/ Khi bà Nguyễn Thị Ngọc H đã thanh toán đầy đủ số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng HH thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà H bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp bao gồm: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (04 trang chính, 02 trang bổ sung) Hồ sơ gốc số 2869/2003 do Ủy ban nhân dân Quận A Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2003 (đã cập nhật biến động lần cuối chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H); Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 26/8/2020; Bản chính thỏa thuận xác định tài sản riêng ngày 10/01/2022 của ông Văn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc H.

4/ Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà bà Nguyễn Thị Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi cho Ngân hàng HH thì Ngân hàng HH có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (04 trang chính, 02 trang bổ sung) Hồ sơ gốc số 2869/2003 do Ủy ban nhân dân Quận A Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2003 (đã cập nhật biến động lần cuối chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H) theo Hợp đồng thế chấp số 19/EIBCH-PGDPVDH/BĐTS/22 ngày 28/01/2022 để Ngân hàng thu hồi nợ.

5/ Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng HH thì bà Nguyễn Thị Ngọc H phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng .

6/ Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải hoàn trả cho Ngân hàng HH số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

7/ Trường hợp phát mại tài sản thế chấp thì bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị T, bà Đặng Thị P, ông Võ Văn T, bà Đặng Thị Ngọc S, trẻ Võ Thành N, trẻ Võ Tường V và tất cả những người nào đang ở tại nhà và đất Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải chuyển ra khỏi nhà và đất tại địa chỉ này cùng toàn bộ tài sản, đồ đạc,… thuộc sở hữu của mình để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mại nhà và đất nêu trên.

8/ Hợp đồng cho cố nhà giữa bà Đặng Thị Ngọc S và bà Nguyễn Thị Ngọc H được ký kết ngày 01/7/2022 không có hiệu lực. Bà Nguyễn Thị T, bà Đặng Thị P, ông Võ Văn T, bà Đặng Thị Ngọc S, trẻ Võ Thành N, trẻ Võ Tường V và tất cả những người nào đang ở tại nhà và đất Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải chuyển ra khỏi nhà và đất tại địa chỉ này cùng toàn bộ tài sản, đồ đạc,… thuộc sở hữu của mình để trả lại nhà cho bà H ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

9/ Hợp đồng vay tiền giữa bà Đặng Thị Ngọc S và bà Nguyễn Thị Ngọc H được ký kết ngày 01/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyệt H chấm dứt hiệu lực. Bà

Nguyễn Thị Ngọc H có trách nhiệm trả lại cho bà Đặng Thị Ngọc S số tiền là 300.000.000đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà S có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền bà H phải trả cho bà S) cho đến khi thi hành án xong, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

10/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải nộp án phí là: 124.705.197đ (Một trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm lẻ năm nghìn một trăm chin mươi bảy đồng).

- Ngân hàng HH không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng HH số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.471.573đ (năm mươi mốt triệu bốn trăm bảy mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi ba đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0012796 ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

- Bà Đặng Thị Ngọc S không phải nộp án phí, trả lại cho bà S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0013475 ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

11/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

Trong 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 yêu cầu 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:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận A;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận A;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Cao Thị Hồng Nga