

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 51/2024/DS-ST

Ngày: 28/6/2024

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Thị Thu Hà.

2/ Bà Trần Thị Hồng Phượng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/6/2024, ngày 28/6/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 262/2023/TLST-DS, ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 455/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 550/QĐST-DS ngày 13/6/2024, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H (H2).

Địa chỉ: Số B N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ.

Địa chỉ trụ sở chính: P302, tầng 3, số A, ngõ H, phường M, quận H, TP . Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đ (Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2023, ngày 27/6/2024):

1/ Ông Phan Thanh D, sinh năm 1991.

Hoặc: Ông Võ Long P – Chuyên viên xử lý nợ.

Cùng địa chỉ liên lạc: Lầu E, F P, phường F, Quận C, TP . Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1985.

Địa chỉ thường trú: Đường D, Khu Tái Định Cư L, tổ B, ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cháu Nguyễn Thanh N, sinh năm 2013.

Đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thanh N: Bà Nguyễn Thị Thu H1 (mẹ ruột của cháu N), sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ thường trú: Đường D, Khu Tái Định Cư L, tổ B, ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai

(Ông P có mặt; Bà H1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa ông Võ Long P trình bày:**

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H (H2) và bà Nguyễn Thị Thu H1 thỏa thuận ký 02 Hợp đồng tín dụng và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, như sau:

– Hợp đồng tín dụng số 17360/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022, phụ lục hợp đồng tín dụng số 17360/22MN/HĐTD/PL01 ngày 11/5/2022 và 03 đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ: Bà Nguyễn Thị Thu H1 vay của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, lãi suất được cố định trong 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm và có thể được Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 trong từng thời kỳ, mục đích vay bổ sung kinh doanh mua bán nông sản, gạo và trái cây các loại. Trong đó:

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 17360/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 11/5/2022, số tiền vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 12/5/2022 đến ngày 11/5/2023;

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 17360/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 12/5/2022, số tiền vay 700.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 13/5/2022 đến ngày 12/5/2023;

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 17360/22MN/HĐTD/KUNN03 ngày 13/5/2022, số tiền vay 800.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 14/5/2022 đến ngày 13/5/2023;

– Hợp đồng tín dụng số 17361/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 17361/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 16/5/2022: Bà Nguyễn Thị Thu H1 vay của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, mục đích vay tiêu dùng, mua sắm vật dụng trang thiết bị gia đình.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà H1 đã thế chấp cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất tại thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 262,5m², được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 759394 vào ngày 20/11/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H1, được thể hiện tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15022/22MN/HĐBĐ, được Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 19/4/2022 và Giấy cam kết thế chấp phân tài sản chưa hợp lệ, ngày 19/4/2022.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H đã giải ngân đầy đủ, bà H1 đã nhận đủ số tiền vay theo từng hợp đồng nêu trên.

Tính đến ngày 18/7/2023, bà H1 còn nợ Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H số tiền 3.073.999.882 đồng. Trong đó:

- + Nợ gốc: 2.916.499.993 đồng;
- + Lãi trong hạn: 63.921.986 đồng;
- + Lãi quá hạn: 93.577.903 đồng.

Ngày 29/9/2023, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H đã bán toàn bộ khoản nợ của bà Nguyễn Thị Thu H1 cho Công ty Cổ phần Đ theo hợp đồng mua bán nợ số 352.09/2023/HĐMBN ngày 29/9/2023 và chuyển giao toàn bộ quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên và quyền đối với tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ xuất phát từ các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản của bà Nguyễn Thị Thu H1 cho Công ty Cổ phần Đ. Công ty Cổ phần Đ có toàn quyền thu hồi khoản nợ theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 759394 vào ngày 20/11/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H1 cho Công ty Cổ phần Đ quản lý vào ngày 29/9/2023..

Ngày 29/9/2023, Công ty Cổ phần Đ đã ủy quyền cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H thực hiện đầy đủ việc thu hồi nợ, đòi nợ khoản vay theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/9/2023.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ số tiền tạm tính đến ngày 28/6/2024 là: 3.615.407.921 đồng. Trong đó:

- + Nợ gốc: 2.916.499.993 đồng;
- + Lãi trong hạn: 106.466.239 đồng;
- + Lãi quá hạn: 592.441.689 đồng.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H từ ngày 19/07/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần Đ, Công ty Cổ phần Đ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp và những tài sản gắn liền với đất không nằm trong Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 759394 vào ngày 20/11/2021, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 3 vào ngày 20/11/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H1 là căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, nền gạch Ceramic, cổng sắt cao khoảng 02m, tường xây gạch theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15022/22MN/HĐBĐ ngày 19/04/2022 tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 004726, quyền số 14/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bà H1 đối với Công ty Cổ phần Đ.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà H1 tại Công ty Cổ phần Đ thì bà H1 phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

* Tại bản tự khai ngày 20/3/2024 và ngày 13/6/2024, bà Nguyễn Thị Thu H1 là bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Thanh N trình bày:

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H đã cho bà vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 17360/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022 và Hợp đồng tín dụng số 17361/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022, cùng các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ, như sau:

+ Số 17360/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 11/5/2022, số tiền vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 12/5/2022 đến ngày 11/5/2023;

+ Số 17360/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 12/5/2022, số tiền vay 700.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 13/5/2022 đến ngày 12/5/2023;

+ Số 17360/22MN/HĐTD/KUNN03 ngày 13/5/2022, số tiền vay 800.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 14/5/2022 đến ngày 13/5/2023;

– Số 17361/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 16/5/2022: Bà Nguyễn Thị Thu H1 vay của Ngân hàng H2 số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, mục đích vay tiêu dùng, mua sắm vật dụng trang thiết bị gia đình.

Bà đồng ý thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H số tiền 3.073.999.882 đồng (tạm tính đến ngày 18/7/2023). Trong đó:

+ Nợ gốc: 2.916.499.993 đồng;

+ Lãi trong hạn: 63.921.986 đồng;

+ Lãi quá hạn: 93.577.903 đồng.

Bà đồng ý thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H từ ngày 19/07/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H, bà

đồng ý cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15022/22MN/HĐBĐ ngày 19/04/2022 tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 004726, quyển số 14/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bà đối với H2.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ, bà có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H.

Trên thửa đất thế chấp cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H (thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 262,5m²), gồm có bà và con gái của bà là cháu Nguyễn Thanh N, sinh năm 2013 sinh sống. Ngoài ra, không còn ai khác.

Đối với căn nhà và tài sản, công trình trên thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, xã L, bà xác định có trước thời điểm thế chấp cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H.

Tại thời điểm bà thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 262,5m² vay tiền Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H, bà có thế chấp đất và toàn bộ tài sản có trên đất.

Bà xác định thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, xã L và căn nhà trên đất là thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của bà. Ngoài ra, không có ai khác.

Trường hợp bà không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H, bà đồng ý cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và tài sản có trên đất, gồm nhà và công trình phụ có trên đất.

Bà mong muốn Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H cho bà thời gian để bà bán đất trả nợ cho H2.

Bà xác định toàn bộ tài sản thế chấp cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H, không liên quan đến con gái bà là cháu Nguyễn Thanh N.

Trong vụ án này, bà không có yêu cầu phản tố.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:**

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đúng quy định của pháp luật Tố tụng Dân sự. Việc thu thập chứng cứ được thực hiện đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được bảo đảm, các quyết định được tổng đạt hợp lệ.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đề nghị về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, buộc bà H1 phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số nợ gốc và lãi vay là 3.615.407.921 đồng (tạm tính đến ngày 28/6/2024). Trong đó:

- + Nợ gốc: 2.916.499.993 đồng;
- + Lãi trong hạn: 106.466.239 đồng;
- + Lãi quá hạn: 592.441.689 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, bà H1 phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

[1] Về tố tụng:

– Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H yêu cầu bà H1 thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số nợ gốc và lãi vay 3.615.407.921 đồng (tạm tính đến ngày 28/6/2024) nên Hội đồng xét xử sơ thẩm có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

– Về thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị Thu H1, có địa chỉ thường trú và hiện đang sinh sống tại: Đường D, Khu Tái Định Cư L, tổ B, ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Thu H1.

– Về người tham gia tố tụng: Ngày 29/9/2023, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H đã bán toàn bộ khoản nợ của bà Nguyễn Thị Thu H1 cho Công ty Cổ phần Đ theo hợp đồng mua bán nợ số 352.09/2023/HĐMBN ngày 29/9/2023 nên có cơ sở xác định Công ty Cổ phần Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H theo quy định tại Điều 7 Nghị Quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân”.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 17360/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022 và Hợp đồng tín dụng số 17361/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022, cùng các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ trên cơ sở tự nguyện,

không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật công nhận.

Đối với bà **Nguyễn Thị Thu H1** là bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu **Nguyễn Thanh N**, đã được Tòa án triệu tập nhiều lần đến làm việc, tham dự phiên tòa đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng bà **H1** không đến làm việc, không đến tham dự phiên tòa và có bản tự khai, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt bà nên Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bản tự khai của bà **H1**, xác minh của Tòa án và các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập được có căn cứ xác định: Bà **H1** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Hợp đồng tín dụng số 17360/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022 và Hợp đồng tín dụng số 17361/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022, cùng các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ theo quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, căn cứ bảng kê tính lãi chi tiết của **Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H** yêu cầu bà **H1** phải thanh toán cho **Công ty Cổ phần Đ** số tiền tạm tính đến ngày 28/6/2024 là 3.615.407.921 đồng. Trong đó:

- + Nợ gốc: 2.916.499.993 đồng;
- + Lãi trong hạn: 106.466.239 đồng;
- + Lãi quá hạn: 592.441.689 đồng.

Và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 29/6/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với tài sản thế chấp được **Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H** và bà **Nguyễn Thị Thu H1** ký kết tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15022/22MN/HĐBĐ, được **Văn phòng C**, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 19/4/2022, Giấy cam kết thế chấp phần tài sản chưa hợp lệ, ngày 19/4/2022 và tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L**, phù hợp với quy định tại Điều 12 Nghị Định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Long Thành lập ngày 04/4/2024, tài sản trên thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**, diện tích 262,5m², gồm: 01 căn nhà tiền chế, kết cấu mái lợp tôn, nền gạch tàu, xung quanh bao bọc tường xây gạch, khung sắt cao 01m và 01 căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, nền gạch Ceramic, cổng sắt cao khoảng 02m, tường xây gạch. Căn cứ vào Giấy cam kết thế chấp phần tài sản chưa hợp lệ, ngày 19/4/2022 và bản tự khai của bà **H1**, bà **H1** xác định căn nhà và tài sản, công trình trên thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, **xã L, huyện L** có trước thời điểm thế chấp cho **Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H** và bà thừa nhận tại thời điểm bà thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**, diện tích 262,5m² vay tiền **Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H**, bà có thế chấp đất và toàn bộ tài sản có trên đất và bà xác định thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, **xã L** và căn nhà trên đất là thuộc quyền quản lý, sử

dụng, sở hữu của bà, không có ai khác. Trường hợp bà không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H, bà đồng ý cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và tài sản có trên đất, gồm nhà và công trình phụ có trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Đ về phát mãi tài sản thế chấp và những tài sản gắn liền với đất không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 759394 vào ngày 20/11/2021, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 3 vào ngày 20/11/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H1, gồm có: 01 căn nhà tiền chế, kết cấu mái lợp tôn, nền gạch tàu, xung quanh bao bọc tường xây gạch, khung sắt cao 01m và 01 căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, nền gạch Ceramic, cổng sắt cao khoảng 02m, tường xây gạch trong trường hợp bà H1 không thanh toán được nợ hoặc thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần Đ là phù hợp quy định tại Điều 49, Điều 52 Nghị Định số 21/2021/NĐ-CP ngày 15/5/2021 về “hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”, Điều 299, 303, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, buộc bà H1 chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H đã tạm nộp, cần buộc bà H1 hoàn trả lại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định, buộc bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 104.308.158 đồng. Trả lại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H số tiền 46.740.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001286 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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; Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự

Căn cứ Điều 299, 303, 321, 322, 323; Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng 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”; Điều 49, Điều 52 Nghị Định số 21/2021/NĐ-CP ngày 15/5/2021 về “Hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”

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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H, có Công ty Cổ phần Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật số tiền tạm tính đến ngày 28/6/2024 là 3.615.407.921 đồng (ba tỷ sáu trăm mười lăm triệu bốn trăm lẻ bảy ngàn chín trăm hai mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc 2.916.499.993 đồng, lãi trong hạn 106.466.239 đồng, lãi quá hạn: 592.441.689 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/6/2024 cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Thu H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 17360/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022 và Hợp đồng tín dụng số 17361/22/MN/HĐTD ngày 19/4/2022 cho đến khi bà H1 thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà H1 thanh toán hết các khoản nợ trên cho Công ty Cổ phần Đ, Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Thu H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 759394 vào ngày 20/11/2021 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 3 vào ngày 20/11/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H1 đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15022/22MN/HĐBĐ, được Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 19/4/2022.

Trường hợp bà H1 không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng nói trên thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số 458, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 759394 vào ngày 20/11/2021 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 3 vào ngày 20/11/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H1 và tài sản có trên đất, gồm: 01 căn nhà tiền chế, kết cấu mái lợp tôn, nền gạch tàu, xung quanh bao bọc tường xây gạch, khung sắt cao 01m và 01 căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, nền gạch Ceramic, cổng sắt cao khoảng 02m, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền gạch Ceramic, cổng sắt cao khoảng 02m, tường xây gạch, được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15022/22MN/HĐBĐ, được Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 19/4/2022, Giấy cam kết thế chấp phần tài sản chưa hợp lệ, ngày 19/4/2022, được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng, Ngân hàng Thương Mại

Cổ phần phát triển thành phố H đã tạm nộp, cần buộc bà H1 hoàn trả lại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 104.308.158 đồng (một trăm lẻ bốn triệu ba trăm lẻ tám ngàn một trăm năm mươi tám đồng). Trả lại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H số tiền 46.740.000 đồng (bốn mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001286 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

3. Ngân hàng Thương Mại Cổ phần phát triển thành phố H, Công ty Cổ phần Đ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Thu H1 là bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Thanh N có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện KSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ngọc Thùy Trang

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hà–Trần Thị Hồng Phượng Nguyễn Ngọc Thùy Trang

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Ba – Lý Thị Bạch Tuyết

Nguyễn Ngọc Thùy Trang