

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 4188/2023/DS-ST

Ngày: 26/10/2023

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,  
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do  
người chết để lại

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thị Lượng
- Ông Huỳnh Tiến Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Ông Võ Cao Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 446/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5189/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 6009/2023/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 6509/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: q Trần Quang Khải, phường w, quận E, Thành phố R.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Th (Giấy ủy quyền số 8584/2020/UQ-SeABank ngày 25/6/2020). (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Đào Thị L, sinh năm: 1957.

Thường trú: t đường số Y, khu phố U, phường I, thành phố O, Thành phố P.

Tạm trú: 87/4F P, phường A, thành phố S, tỉnh B. (vắng mặt)

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

3.1. Ông Trương Th Ng, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: 103 F, Khu vực G, phường H, thị xã J, tỉnh K. (vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn H Tr, sinh năm: 1968. (vắng mặt)

3.3. Bà Đào Thị L Th, sinh năm: 1971. (vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn H Th, sinh năm: 2004. (vắng mặt)

3.5. Trẻ Nguyễn H T, sinh năm: 2007 – Có người đại diện theo hợp pháp là Ông Nguyễn H Tr và Bà Đào Thị L Th. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có người đại diện theo ủy quyền là Ông Vũ Văn Th trình bày:

Ngày 04/02/2016, ông Trương Th B ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2002/2016/HĐTD-TT với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ vay số tiền 480.000.000 đồng cho mục đích mua nhà số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H. Thời hạn vay là 240 tháng từ ngày 04/2/2016 đến ngày 04/02/2036. Bên vay phải trả lãi theo dư nợ thực tế, trả gốc theo kỳ vào ngày 04 hàng tháng. Lãi suất cho vay trong hạn là 8,5%/năm trong 12 tháng đầu của khế ước nhận nợ, kể từ tháng thứ 13, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân lĩnh cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng bằng VNĐ + Biên độ lãi suất 4,4%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ông B đã nhận đủ số tiền 480.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 04/02/2016.

Ngày 06/6/2016, ông Trương Th B tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2021/2016/HĐTD-TT với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ vay số tiền là 70.000.000 đồng cho mục đích sửa chữa nhà số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H. Thời hạn vay là 120 tháng từ ngày 08/6/2016 đến ngày 08/6/2026. Bên vay phải trả lãi theo dư nợ thực tế, trả gốc theo kỳ vào ngày 04 hàng tháng. Lãi suất cho vay trong hạn là 8,5%/năm trong 12 tháng đầu của khế ước nhận nợ, kể từ tháng thứ 13, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân lĩnh cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng bằng VNĐ + Biên độ lãi suất 4,4%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ông B đã nhận đủ số tiền 70.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 08/6/2016.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là nhà đất tại số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 180/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 14/01/2009, đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Trương Th B ngày 03/02/2016, được ký theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2002/2016/HĐTC-TT ngày 04/02/2016, số công chứng: 005230, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông

Trương Th B và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tại Phòng Công chứng số 4, được đăng ký thế chấp ngày 04/02/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức.

Theo quy định tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, khi bên vay chậm trả nợ gốc, lãi từ 02 kỳ trở lên thì ngân hàng có quyền chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn, đồng thời xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Trong quá trình vay vốn, Ông B đã trả cho ngân hàng được nợ gốc 13.168.000 đồng và nợ lãi 23.216.666 đồng.

Ngày 21/8/2016, Ông B chết. Kể từ ngày 05/9/2016, khoản vay của Ông B bị phát sinh nợ quá hạn và kéo dài đến hiện nay. Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bà Đào Thị L (mẹ ruột) là hàng thừa kế thứ nhất của Ông B, yêu cầu bà L thực hiện nghĩa vụ tài sản của Ông B để lại tuy nhiên bà L không thực hiện và cũng không đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Nay, ngân hàng yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Ông B là bà Đào Thị L và Ông Trương Th Ng thực hiện nghĩa vụ của Ông B để lại là trả số tiền còn nợ của 02 hợp đồng tín dụng trên, tính đến ngày 26/10/2023 là 1.339.196.989 đồng, trong đó, nợ gốc là 536.832.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 387.679.226 đồng và nợ lãi quá hạn là 414.685.763 đồng; và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 27/10/2023 theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ.

Nếu bà L và ông Ng không thực hiện nghĩa vụ thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H để thu hồi nợ.

2. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Đào Thị L trình bày:

Bà xác nhận con trai bà tên Trương Th B có ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2002/2016/HĐTD-TT ngày 04/02/2016 và Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2021/2016/HĐTD-TT ngày 06/6/2016 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ để vay tổng số tiền là 550.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, Ông B đã ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng về việc thế chấp tài sản là nhà đất tại số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H, nhà đất do Ông B đứng tên.

Ngày 21/8/2016, Ông B chết. Ông B không có vợ con, chỉ có bà là mẹ và cha tên Trương Th Ng, ông Ng hiện đang sống tại tỉnh Bình Định. Bà chỉ đồng ý trả số tiền nợ ngân hàng trong phạm vi giá trị tài sản nhà đất số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H. Hiện nay nhà đất này do bà quản lý và vợ chồng em bà là Ông Nguyễn H Tr, Bà Đào Thị L Th cùng 02 con Nguyễn H T, Nguyễn H T đang sống trong nhà này.

Vì hoàn cảnh khó khăn nên bà không có khả năng trả số tiền nợ ngân hàng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trương Th Ng trình bày:

Ông là cha ruột của ông Trương Th B. Ông được biết Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền mà Ông B đã vay theo Hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 2002/2016/HĐTT-TT ngày 04/02/2016 và Hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 2021/2016/HĐTT-TT ngày 06/6/2016. Với tư cách là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của Ông B, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật về nhà đất số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H do Ông B đứng tên. Nếu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản nhà đất này để thu hồi nợ. Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

4. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn H Tr, Bà Đào Thị L Th, Ông Nguyễn H Th, trẻ Nguyễn H T có người đại diện hợp pháp là ông Tr và bà Th, cùng trình bày:

Vợ chồng Ông Nguyễn H Tr, Bà Đào Thị L Th là em của bà Đào Thị L, hiện vợ chồng Ông Bà cùng 02 con tên Nguyễn H T, Nguyễn H T đang sống tại nhà đất 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H. Vợ chồng \

Ông Bà và 02 con không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

5. Đại diện Viện kiểm sát thành phố Thủ Đức trình bày quan điểm về giải quyết vụ án:

- Từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại tòa, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức nhận định:

##### **[1]. Về tố tụng:**

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn bà Đào Thị L có nơi cư trú tại thành phố Thủ Đức nên đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với bị đơn bà Đào Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn H Tr, Bà Đào Thị L Th, Ông Nguyễn H Th, trẻ Nguyễn H T có người đại diện hợp pháp là ông Tr và bà Th, đến Tòa để xét xử vụ án, tuy nhiên, các ông, bà vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Việc các ông, bà này vắng mặt không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án do đó căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà L, ông Tr, bà Th, ông Thuận, trẻ Tài có người đại diện hợp pháp là ông Tr và bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trương Th Ng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

**[2]. Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2002/2016/HĐTD-TT ngày 04/02/2016 và Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2021/2016/HĐTD-TT ngày 06/6/2016; căn cứ vào lời khai của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Ngày 04/02/2016, ông Trương Th B vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 480.000.000 đồng, mục đích để mua nhà, lãi suất theo quy định trong hợp đồng. Ngày 06/6/2016, Ông B tiếp tục ký hợp đồng vay số tiền 70.000.000 đồng, mục đích sửa chữa nhà, lãi suất theo quy định trong hợp đồng. Tài sản đảm bảo cho 02 khoản vay trên là nhà đất số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H.. Ngân hàng đã giải ngân đủ cho Ông B tổng số tiền 550.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng, Ông B đã trả được nợ gốc 13.168.000 đồng và nợ lãi 23.216.666 đồng.

Ngày 21/8/2016, Ông B chết, không để lại di chúc. Di sản của Ông B để lại là nhà đất số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H.. Những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của Ông B là bà Đào Thị L (mẹ ruột) và Ông Trương Th Ng (cha ruột). Hai khoản vay tín dụng mà Ông B vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã quá hạn, vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và yêu cầu thu hồi nợ. Do đó, căn cứ vào Điều 634; Điều 636; Điều 637; Điều 683 Bộ luật Dân sự 2005, xét thấy ngân hàng yêu cầu bà L và ông Ng thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản của Ông B để lại, thanh toán số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng ngày 04/02/2016 và hợp đồng tín dụng ngày 06/6/2016 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xem xét yêu cầu trả tiền nợ gốc, tiền lãi của ngân hàng là phù hợp thỏa thuận được quy định trong hợp đồng và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Như vậy, số tiền mà bà L, ông Ng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong phạm vi khối di sản của Ông B để lại đối với ngân hàng tính đến ngày 26/10/2023 là 1.339.196.989 đồng; trong đó, nợ gốc là 536.832.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 387.679.226 đồng và nợ lãi quá hạn là 414.685.763 đồng; và tiền lãi

tiếp tục phát sinh từ ngày 27/10/2023 theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2002/2016/HĐTC-TT ngày 04/02/2016; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 04/02/2016; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 180/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 14/01/2009, đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Trương Th B ngày 03/02/2016; có đủ cơ sở xác định Ông B đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 541, tờ bản đồ số 3, diện tích 64m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 48m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H., thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Ông B thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo 02 khoản vay của Ông B tại ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản của các bên đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 342; Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, nên có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, yêu cầu của ngân hàng trong trường hợp bà L, ông Ng không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ chưa đầy đủ, thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản vay là có căn cứ.

Căn cứ kết quả trả lời xác minh của Công an quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thì nhà đất trên hiện có Ông Nguyễn H Tr, Bà Đào Thị L Th, Ông Nguyễn H Th, trẻ Nguyễn H T (có người đại diện hợp pháp là ông Tr và bà Th) đang cư trú; các ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Do đó, buộc các ông, bà phải giao nhà đất để cơ quan có thẩm quyền thực hiện phát mãi tài sản.

Bà L và ông Ng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên và căn cứ vào lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, buộc bà L và ông Ng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi khối di sản do Ông B để lại là thanh toán cho ngân hàng số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2002/2016/HĐTD-TT ngày 04/02/2016 và Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2021/2016/HĐTD-TT ngày 06/6/2016, tính đến ngày 26/10/2023, tổng cộng là 1.339.196.989 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 27/10/2023 theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ. Nếu bà L và ông Ng không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không

đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được chấp nhận nên bà Đào Thị L và Ông Trương Th Ng phải chịu án phí trên số tiền 1.339.196.989 đồng. Bà L sinh năm: 1957, ông Ng sinh năm: 1953, là người cao tuổi nhưng Ông Bà không có đơn xin miễn án phí nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà L và ông Ng chịu án phí trong phạm vi khối di sản của Ông B để lại. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã đóng tạm ứng, bà L và ông Ng có trách nhiệm trả lại cho ngân hàng, thực hiện trong phạm vi khối di sản của Ông B để lại.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 342; Điều 343; Điều 634; Điều 636; Điều 637; Điều 683 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 463; Điều 466; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ 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.

- Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

### **Tuyên xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.**

Buộc bà Đào Thị L và Ông Trương Th Ng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi khối di sản do ông Trương Th B để lại thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2002/2016/HĐTD-TT ngày 04/02/2016 và Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2021/2016/HĐTD-TT ngày 06/6/2016, tính đến ngày 26/10/2023 là 1.339.196.989 (Một tỷ ba trăm ba mươi chín triệu một trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi chín) đồng; trong đó, nợ gốc là 536.832.000 (Năm trăm ba mươi sáu triệu tám trăm ba mươi hai nghìn) đồng, nợ lãi trong hạn là 387.679.226 (Ba trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm hai mươi sáu)

đồng và nợ lãi quá hạn là 414.685.763 (Bốn trăm mười bốn triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi ba) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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.

Ngay sau khi bà Đào Thị L và Ông Trương Th Ng thực hiện xong nghĩa vụ tài sản thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đào Thị L và Ông Trương Th Ng bản chính các giấy tờ của tài sản bảo đảm gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 180/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 14/01/2009, đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Trương Th B ngày 03/02/2016 và toàn bộ hồ sơ thế chấp (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2002/2016/HĐTC-TT ngày 04/02/2016).

Nếu bà Đào Thị L và Ông Trương Th Ng không thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ tài sản, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 541, tờ bản đồ số 3, diện tích 64m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 48m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 217/32/2 đường số Z, khu phố X, phường L, thành phố T, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 180/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 14/01/2009, đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Trương Th B ngày 03/02/2016, để thu hồi khoản vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Buộc những người đang cư trú tại tài sản thế chấp là Ông Nguyễn H Tr, Bà Đào Thị L Th, Ông Nguyễn H Th, trẻ Nguyễn H T (trẻ Nguyễn H T có người đại diện hợp pháp là Ông Nguyễn H Tr và Bà Đào Thị L Th) phải giao tài sản thế chấp để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đào Thị L và Ông Trương Th Ng chịu án phí trong phạm vi khối di sản của ông Trương Th B để lại, số tiền là 52.175.910 (Năm mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm mười) đồng.

- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp đã nộp là 13.523.458 (Mười ba triệu năm trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi tám) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0037236 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức).

Bà Đào Thị L và Ông Trương Th Ng có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 4.000.000 (Bốn triệu) đồng, thực hiện trong phạm vi khối di sản của ông Trương Th B để lại.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

### **3. Quyền kháng cáo:**

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Đào Thị L, Ông Trương Th Ng, Ông Nguyễn H Tr, Bà Đào Thị L Th, Ông Nguyễn H Th, trẻ Nguyễn H T có người đại diện hợp pháp là Ông Nguyễn H Tr và Bà Đào Thị L Th vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết hợp lệ.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND TP. Thủ Đức;
- THA DS TP. Thủ Đức;
- TATP;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Nguyễn Thị Hồng Nga  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Hồng Nga**