TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/DS-ST
Ngày: 22/9/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

2/- Ông Nguyễn Kiên Hiển

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Mộng Điệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/TLST - DS ngày 05 tháng 5 năm 2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 59/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 263/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 318/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A

Trụ sở: Toàn nhà H, số 412 đường C, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc P, ông Lê Dương Bảo T là người đại diện theo Giấy ủy quyền số 281/2022/UQ-BVB ngày 21/6/2022. (Có mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 386/45 đường D, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tạ Thị B, sinh năm 1940

2 Ông Trần Vi H, sinh năm 1965

3 Chị: Trần Ngọc Thảo N, sinh năm 2001

4. Chị Trần Ngọc Lan A, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: Số 213/19 đường E, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 14/5/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Ngân Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có ông Trần Ngọc P, ông Lê Dương Bảo T đại diện thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị Lệ H có ký các hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (gọi tắt là ABank) như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 0016A/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016, Số tiền vay : 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)

Thời hạn vay: 204 tháng, kể từ ngày 19/01/2016 đến 19/01/2033; Mục đích vay: Bù đắp tiền mua bất động sản.

2. Hợp đồng tín dụng số 0016B/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016: Số tiền vay: 100.000.000 đồng.

Thời hạn vay: 84 tháng, kể từ ngày 19/01/2016 đến 19/01/2023, Mục đích vay: Sửa chữa nhà ở.

Lãi suất cho vay của cả hai hợp đồng là 8,5%/năm trong 06 tháng đầu. Từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất được tính theo công thức = Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãi cuối kỳ của ABank + Biên độ 3,8%. Đồng thời lãi suất này sẽ do ABank quyết định điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay nêu trên, Bà Trần Thị Lệ H đã thế chấp Quyền sử dụng đất là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 BĐĐC P2/Q5, địa chỉ: 213/19 đường E, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70109031468, hồ sơ gốc số 1077/GCN-NĐ.5 do UBND Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2004 cho bà Trần Thị Lệ H, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0016/00116/01A.HĐTCQDSĐ ngày 18/01/2016, được công chứng tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/01/2016 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 ngày 19/01/2016.

Trong quá trình vay vốn, Bà Trần Thị Lệ H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ABank. ABank đã nhiều lần làm việc trực tiếp, gửi thông báo nợ quá hạn và yêu cầu Bà Trần Thị Lệ H trả nợ. Tuy nhiên, đến nay Bà Trần Thị Lệ H vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ABank.

Tạm tính đến ngày 26/07/2023, Bà Trần Thị Lệ H còn nợ ABank số tiền 2.464.096.493 đồng *(Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi bốn triệu, chín mươi sáu nghìn, bốn trăm chín mươi ba đồng)*, trong đó nợ gốc: 1.028.750.000 đồng; Lãi trong hạn: 865.883.355 đồng; Lãi quá hạn: 155.190.329 đồng; Lãi chậm trả lãi: 414.272.809 đồng, cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 0016A/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016: Dư nợ gốc: 1.028.750.000 đồng; Lãi trong hạn: 861.579.276 đồng; Lãi quá hạn: 154.787.989 đồng; Lãi chậm trả lãi: 411.197.049 đồng. Tổng cộng: 2.456.314.314 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 0016B/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016: Dư nợ gốc: 0; Lãi trong hạn: 4.304.079 đồng; Lãi quá hạn: 402.340 đồng; Lãi chậm trả lãi: 3.075.760 đồng. Tổng cộng: 7.782.179 đồng.

Do bà Trần Thị Lệ H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ABank yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 3 tuyên buộc bà Trần Thị Lệ H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 26/07/2023, Bà Trần Thị Lệ H còn nợ ABank số tiền 2.464.096.493 đồng *(Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi bốn triệu, chín mươi sáu nghìn, bốn trăm chín mươi ba đồng)*. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bà H tiếp tục phải chịu toàn bộ tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ kể từ ngày 27/07/2023 cho đến khi thực trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP A.

Trường hợp bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền còn nợ nêu trên cho ABank thì ABank có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Bà Trần Thị Lệ H tại ABank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán nợ của Bà Trần Thị Lệ H thì Bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ còn thiếu cho ABank.

Buộc bà Trần Thị Lệ H phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí trong quá trình tố tụng như sau:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 10.000.000 đồng

Chi phí đo vẽ tài sản bảo đảm: 19.260.364 đồng

- *Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Lệ H trình bày:* Vào ngày 19/01/2016 bà có ký các hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng TMCP A (sau đây gọi tắt là ABank) như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 0016A/00116/04.HĐTDTLTDH và Hợp đồng tín dụng số 0016B/00116/04.HĐTDTLTDH cùng ngày 18/01/2016: Số tiền vay: 2.100.000.000 đồng (hai tỷ đồng); Thời hạn vay: 204 tháng, kể từ ngày 19/01/2016 đến 19/01/2033. Mục đích vay: Bù đắp tiền mua bất động sản và sửa chữa nhà ở; Lãi suất cho vay: 8,5%/năm trong 06 tháng đầu. Từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất được tính theo công thức = Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãi cuối kỳ của ABank + Biên độ 3,8%. Đồng thời lãi suất này sẽ do ABank quyết định điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, bà đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 BĐĐC P2/Q5, địa chỉ: 213/19 đường E, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70109031468, hồ sơ gốc số 1077/GCN-NĐ.5 do UBND Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2004, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0016/00116/01A.HĐTCQDSĐ ngày 18/01/2016, được công chứng tại Phòng

công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/01/2016 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 ngày 19/01/2016.

Trong quá trình vay vốn từ năm 2016 đến tháng 9/2019 bà có trả nợ đều cho phía ABank, nhưng từ tháng 10/2019 do thời gian dịch covid làm ăn khó khăn nên bà có chậm trả nợ gốc và lãi cho ABank.

Bà xác nhận bà còn nợ ABank tạm tính đến ngày 26/7/2023 là 2.464.096.493 đồng *(Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi bốn triệu, chín mươi sáu nghìn, bốn trăm chín mươi ba đồng)*, trong đó nợ gốc: 1.028.750.000 đồng; nợ Lãi trong hạn: 865.883.355 đồng; Lãi quá hạn: 155.190.329 đồng và Lãi chậm trả lãi: 414.272.809 đồng. Nay bà xin được tiếp tục trả số tiền còn nợ là mỗi tháng 50.000.000 đồng cho đến khi trả hết số nợ nêu trên, và bà xin ABank miễn phần tiền lãi quá hạn, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 10.000.000 đồng và chi phí đo vẽ tài sản bảo đảm: 19.260.364 đồng cho bà.

Trường hợp bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ABank thì bà đồng ý cho ABank yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Tạ Thị B, ông Trần Vi H, bà Trần Ngọc Thảo N và bà Trần Ngọc Lan A đã được Tòa án tống đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo qui định của pháp luật, nhưng vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của các ông bà nêu trên.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có ông Trần Ngọc P, ông Lê Dương Bảo T là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:* ABank yêu cầu Tòa án buộc

1. Bà Trần Thị Lệ H phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền (tạm tính đến hết ngày 22/09/2023) cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0016A/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016, gồm: Dư nợ gốc: 1.028.750.000 đồng; Lãi trong hạn: 884.451.819 đồng và lãi quá hạn: 154.787.989 đồng; Lãi chậm trả lãi: 440.097.837 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 0016B/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016, gồm: Dư nợ gốc: 0 đồng; Lãi trong hạn: 4.304.079 đồng; Lãi quá hạn: 402.340 đồng và lãi chậm trả lãi: 3.203.694 đồng.

Tổng cộng là: 2.515.997.758 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm mười lăm triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi tám đồng)*, trong đó, nợ gốc: 1.028.750.000 đồng; lãi trong hạn 888.755.898 đồng, lãi quá hạn 155.190.329 đồng, lãi chậm trả lãi 443.301.531 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bà H tiếp tục phải chịu toàn bộ tiền lãi, lãi quá hạn, phí/phạt phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ kể từ ngày 23/09/2023 cho đến khi thực trả hết nợ cho ABank.

2. Trường hợp bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ nêu trên thì ABank có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát

mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 BĐĐC P2/Q5; địa chỉ: 213/19 đường E, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70109031468, hồ sơ gốc số 1077/GCN-NĐ.5 do UBND Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2004, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0016/00116/01A.HĐTCQDSĐ ngày 18/01/2016, được công chứng tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/01/2016 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 ngày 19/01/2016.

3. Buộc bà Trần Thị Lệ H thanh toán toàn bộ chi phí trong quá trình tố tụng là 29.260.364 đồng bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chổ và chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất nêu trên.

- *Bị đơn bà Trần Thị Lê H trình bày:* Bà xác nhận phần trình bày của đại diện ABank là đúng. Nay bà xin được tiếp tục trả số tiền còn nợ là mỗi tháng 50.000.000 đồng cho đến khi trả hết số nợ nêu trên, và bà xin ABank miễn phần tiền lãi quá hạn và toán toàn bộ chi phí trong quá trình tố tụng cho bà.

Trường hợp bà không trả nợ hoặc trả không đây đủ cho ABank thì bà đồng ý cho ABank yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ số nợ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Tạ Thị B, ông Trần Vi H, bà Trần Ngọc Thảo N và bà Trần Ngọc Lan A vắng mặt

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3 trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Xét yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A khởi kiện bị đơn bà Trần Thị Lệ H phải trả số tiền nợ vay, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bị đơn có hộ khẩu thường trú và đang thực tế tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Tạ Thị B, ông Trần Vi H, bà Trần Ngọc Thảo N và bà Trần Ngọc Lan A đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai thống nhất của người đại diện ABank; của bà Trần Thị Lệ H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định: Bà Trần Thị Lệ H có ký Hợp đồng tín dụng số 0016A/00116/04.HĐTDTLTDH và Hợp đồng tín dụng số 0016B/00116/04.HĐTDTLTDH cùng ngày 18/01/2016 để vay của ABank số tiền 2.100.000.000 đồng, thời hạn vay 204 tháng, lãi 8,5%/năm trong 06 tháng đầu. Từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất được tính theo công thức = Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãi cuối kỳ của ABank + Biên độ 3,8%. Đồng thời lãi suất này sẽ do ABank quyết định điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Mục đích vay: Bù đắp tiền mua bất động sản.

Thực hiện hợp đồng ABank đã giải ngân tiền vay cho bà H theo Giấy nhận nợ số 01/0016A/00116/04.HĐTDTLTDH và Giấy nhận nợ số 01/0016B/00116/04.HĐTDTLTDH cùng ngày 19/01/2016. Trong quá trình thực hiện hợp đồng từ năm 2016 đến tháng 9/2019 bà H có trả nợ đều cho phía ABank, nhưng từ tháng 10/2019 thì ngưng không thanh toán nữa. Tạm tính đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 thì bà H còn nợ ABank như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0016A/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016: Dư nợ gốc: 1.028.750.000 đồng; Lãi trong hạn: 884.451.819 đồng; Lãi quá hạn: 154.787.989 đồng; Lãi chậm trả lãi: 440.097.837 đồng

- Hợp đồng tín dụng số 0016B/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016: Dư nợ gốc: 0 đồng; Lãi trong hạn: 4.304.079 đồng; Lãi quá hạn: 402.340 đồng; Lãi chậm trả lãi: 3.203.694 đồng.

Tổng cộng là: 2.515.997.758 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm mười lăm triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi tám đồng)*, trong đó, nợ gốc: 1.028.750.000 đồng; lãi trong hạn 888.755.898 đồng; lãi quá hạn 155.190.329 đồng và lãi chậm trả lãi 443.301.531 đồng.

Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn…"*

Căn cứ Điều 290 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "1. *Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...*"

Căn cứ khoản 6 và khoản 7 Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 0016A/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016 và Hợp đồng tín dụng số 0016B/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 18/01/2016 quy định " *Trường hợp nợ quá hạn do chậm trản nợ gốc, bên được cấp tín dụng đồng ý mức lãi suất nợ quá hạn đối với phần nợ gốc của kỳ hạn mà bên được cấp tín dụng không trả đúng hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn…7. Trường hợp nợ quá hạn do lãi chậm trả lãi, bên được tín dụng đồng ý chịu mức phạt do VCCB xác định tại thời điểm phát sinh và tối đa không vượt quá mức phạt theo quy định của pháp luật*.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật"*.

Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: *"Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng".*

Xét hợp đồng nêu trên đã hết hạn và ABank đã chuyển toàn bộ khoản vay của bà H sang nợ quá hạn và ABank đã nhiều lần tạo điều kiện, nhắc nhở và yêu cầu bà H có trách nhiệm thanh toán nhưng bà H không có thiện chí trả nợ đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ABank.

Từ những căn cứ trên, xét yêu cầu của ABank yêu cầu Tòa buộc bà Trần Thị Lệ H phải thanh toán cho ABank tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 22/9/2023 tổng số tiền là 2.515.997.758 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm mười lăm triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi tám đồng),* trong đó, nợ gốc 1.028.750.000 đồng; lãi trong hạn 888.755.898 đồng, lãi quá hạn 155.190.329 đồng, lãi chậm trả lãi 443.301.531 đồng và buộc bà H tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 23/9/2023 đến ngày trả dứt nợ, là có cơ sở nghĩ nên chấp nhận.

[4]. Đối với tài sản thế chấp:

Xét thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 BĐĐC P2/Q5, địa chỉ: 213/19 đường E, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70109031468, hồ sơ gốc số 1077/GCN-NĐ.5 do UBND Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2004, cho bà Trần Thị Lệ H và bà H đã tài sản trên cho ABank, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0016/00116/01A.HĐTCQDSĐ ngày 18/01/2016, để đảm bảo cho khoản vay của bà H tại ABank.

Xét nội dung và hình thức Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 298, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự và hợp đồng thế chấp đã được được công chứng tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/01/2016 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 ngày 19/01/2016 nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật Dân sự thì ABank được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, trường hợp bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đúng thì ABank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ABank.

[5]. Đối với yêu cầu buộc bà Trần Thị Lệ H phải trả lại cho ABank số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ đối với tài sản thế chấp mà ABank đã tạm ứng là 29.260.364 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án ABank đã đóng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ nay toàn bộ yêu cầu của ABank được chấp nhận nên bà H phải trả cho ABank số tiền 29.260.364 đồng *(Hai mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, ba trăm sáu mươi bốn đồng).*

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 82.319.955 đồng. Theo giấy chứng minh nhân dân bà Trần Thị Lệ H sinh năm

1963, bà H đã đủ 60 tuổi nên bà H là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, Điều 12 và Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì bà Trần Thị Lệ H thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên bà H không phải nộp án phí sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn với số tiền là 82.319.955 đồng.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 97, Điều 156, Điều 157, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 290, Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 466 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 2 Luật Người cao tuổi;

- Áp dụng khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 của Ủy Ban thường vụ quốc hội ngày 27/02/2009;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

***Tuyên xử*:**

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A:

1.1 Buộc bà Trần Thị Lệ H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A (Tạm tính đến ngày 22 tháng 9 năm 2023) tổng số tiền 2.515.997.758 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm mười lăm triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi tám đồng),* trong đó, nợ gốc: 1.028.750.000 đồng; lãi trong hạn 888.755.898 đồng, lãi quá hạn 155.190.329 đồng, lãi chậm trả lãi 443.301.531 đồng. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bà Trần Thị Lệ H phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0016A/00116/04.HĐTDTLTDH và Hợp đồng tín dụng số 0016B/00116/04.HĐTDTLTDH cùng ngày 18/01/2016 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP A.

1.3. Trường hợp bà Trần Thị Lệ H không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 BĐĐC P2/Q5, địa chỉ: 213/19 đường E, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70109031468, hồ sơ gốc số 1077/GCN-NĐ.5 do UBND Quận

5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2004, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0016/00116/01A.HĐTCQDSĐ ngày 18/01/2016, được công chứng tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/01/2016 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 ngày 19/01/2016. Số tiền thu được từ việc phát mãi, sau khi trừ các lệ phí liên quan theo quy định pháp luật, sẽ được trả nợ cho Ngân hàng TMCP A. Trường hợp trả nợ còn dư thì sẽ hoàn lại cho bà H. Trường hợp vẫn trả nợ không đủ thì bà H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả dứt nợ.

2. Trường hợp bà H trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP A có nghĩa vụ trả lại các bản chính giấy tờ tài sản đã thế chấp nêu trên cho bà Huyền.

3. Buộc bà Trần Thị Lệ H phải trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ và chi phí đó vẽ hiện trạng tài sản thế chấp là 29.260.364 đồng (*Hai mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi ngàn ba trăm sáu mươi bốn đồng)*.

Việc thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Lệ H được miễn án phí..

- Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.765.722 đồng *(Ba mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm hai mươi hai đồng)* theo Biên lai số 0036009 ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP A, bà Trần Thị Lệ H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Tạ Thị B, ông Trần Vi H, bà Trần Ngọc Thảo N và bà Trần Ngọc Lan A được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Xuân Mai **Nguyễn Kiên HIển** **Phan Thị Hoa**

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- THADS Quận 3;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Phan Thị Hoa