

Bản án số: 145/2025/DS-ST

Ngày: 12-02-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Nhung

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Tâm

2. Ông Trần Đăng Vạn

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Võ Hồng Duyên – Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 463/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10295/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 469/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín

Địa chỉ: 266 – 268 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Diệu Thảo. Có mặt

Văn bản ủy quyền số 201A/GUQ – PGDNDT ngày 26/8/2024.

Bị đơn: Bà Châu Ngọc H

Địa chỉ: phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt không có lý do

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/8/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng

Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sau đây gọi tắt là Sacombank), có đại diện theo ủy quyền – bà Nguyễn Thị Diệu Thảo trình bày:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 2 – Phòng giao dịch Nguyễn Duy Trinh và bà Châu Ngọc H có ký Hợp đồng tín dụng chi tiết như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 202126465444 ký ngày 14/12/2021, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202126465444-01 ngày 16/03/2022; Số tiền vay: 3.980.000.000 (Ba tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Thời điểm trả hết nợ theo giấy nhận nợ số LD2134800616 từ ngày 14/12/2021 đến ngày 14/12/2046; Lãi suất vay: 12%/năm.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà Châu Ngọc H đã thế chấp toàn bộ bất động sản là phần đất diện tích 68m² trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 59,4m² tọa lạc tại thửa đất số 485, tờ bản đồ số 38, tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB860845, số vào sổ cấp GCN: CT77903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2021, cập nhật biến động tên bà Châu Ngọc H ngày 14/02/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hân đã thanh toán cho Sacombank được tổng số tiền là: 1.345.981.606 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc: 231.100.000 đồng; tiền lãi: 1.114.881.606 đồng.

Kể từ kỳ trả nợ ngày 15/4/2024 đến nay, bà Hân không tiếp tục thanh toán nợ vay cho Sacombank theo đúng cam kết trong Hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 12/02/2025, bà Châu Ngọc H còn nợ Sacombank tổng số tiền tạm tính theo Hợp đồng tín dụng 202126465444 ký ngày 14/12/2021, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202126465444-01 ngày 16/03/2022 là 4.181.201.431 (Bốn tỷ một trăm tám mươi triệu hai trăm lẻ một nghìn bốn trăm ba mươi một) đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.748.900.000 đồng; Lãi trong hạn: 404.293.775 đồng; Lãi quá hạn: 11.069.112 đồng; Lãi phạt quá hạn: 16.938.544 đồng.

2. Đối với Thẻ tín dụng mang tên bà Châu Ngọc H, số thẻ 436438-7665.

Ngày 20/12/2021, bà Châu Ngọc H có ký với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là Sacombank) Hợp đồng sử dụng Thẻ tín dụng (bao gồm Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng và bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng – các tài liệu này được gọi chung là Hợp đồng). Căn cứ thu nhập của bà Hân, Sacombank đã đồng ý cấp thẻ tín dụng VS payWave Credit Platinum, số thẻ: 436438-7665 với hạn mức sử dụng là 500.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn là lãi suất được tính theo biểu phí lãi suất do Sacombank công bố trong từng thời kỳ, tương đương 23,2%/năm (lãi suất quá hạn bằng lãi suất trong hạn x 150%/năm).

Sau khi được cấp tín dụng, bà Hân đã thực hiện các giao dịch với tổng số tiền là 9.044.096.800 đồng.

Trong quá trình sử dụng thẻ, bà Hân đã thanh toán cho Sacombank số tiền 8.561.542.000 đồng. Sau thời gian sử dụng, bà Hân không có thiện chí trả nợ. Do bà Hân vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 25/11/2023, Sacombank đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ của bà Hân và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu (dư nợ gốc) sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 12/02/2025, bà Châu Ngọc H còn nợ Sacombank tổng số tiền tạm tính là 794.634.313 (Bảy trăm chín mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn ba trăm mười ba) đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 555.689.763 đồng; Lãi trong hạn: 159.296.367 đồng; Lãi quá hạn: 79.648.183 đồng.

Mặc dù Sacombank thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp để yêu cầu bà Hân có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Sacombank cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để bà Hân trả nợ. Tuy nhiên, bà Hân vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn của các hợp đồng nêu trên, vi phạm các điều khoản đã quy định tại Hợp đồng đã ký.

Do đó, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Châu Ngọc H phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/02/2025 là 4.975.835.744 (Bốn tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi bốn) đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 202126465444 ký ngày 14/12/2021, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202126465444-01 ngày 16/03/2022: Vốn gốc: 3.748.900.000 đồng; Lãi trong hạn: 404.293.775 đồng; Lãi quá hạn: 11.069.112 đồng; Lãi phạt quá hạn: 16.938.544 đồng.

- Thẻ tín dụng mang tên bà Châu Ngọc H, số thẻ 436438-7665: Dư Nợ gốc: 555.689.763 đồng; lãi trong hạn: 159.296.367 đồng; Lãi quá hạn: 79.648.183 đồng.

Ngoài ra, bà Hân phải tiếp tục thanh toán lãi quá hạn theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng trên từ ngày 13/02/2025 cho đến khi trả hết số nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Châu Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Sacombank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền áp dụng biện pháp kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Trường hợp việc phát mại tài sản nêu trên không đủ để thu hồi nợ thì bà Châu Ngọc H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Sacombank.

Buộc bà Châu Ngọc H phải hoàn trả lại cho Sacombank chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 15.000.000 đồng mà Sacombank đã nộp tạm ứng.

Bị đơn bà Châu Ngọc H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý, triệu tập lấy lời khai, thông báo phiên họp và hòa giải, triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt.

Tại phiên tòa: đại diện theo ủy quyền của Sacombank vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Buộc bà Châu Ngọc H phải trả ngay một lần cho Sacombank tổng số nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 12/02/2025 là 4.975.835.744 (Bốn tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi bốn) đồng.

Ngoài ra, bà Hân phải tiếp tục thanh toán lãi quá hạn theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng trên từ ngày 13/02/2025 cho đến khi trả hết toàn bộ số nợ cho Sacombank.

Trường hợp khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Sacombank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền áp dụng biện pháp kê biên, phát mại tài sản thế chấp là nhà đất thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB860845, số vào sổ cấp GCN: CT77903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2021, cập nhật biến động tên bà Châu Ngọc H ngày 14/02/2022.

Trường hợp việc phát mãi tài sản nêu trên không đủ để thu hồi nợ thì bà Hân phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Sacombank.

Yêu cầu bị đơn thanh toán lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 15.000.000 đồng cho Sacombank.

Bị đơn bà Châu Ngọc H vắng mặt.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: đúng theo quy định pháp luật. Thẩm phán đưa vụ án ra xét xử vi phạm về thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Châu Ngọc H phải trả ngay một lần cho Sacombank tổng số nợ tính đến ngày 12/02/2025 là 4.975.835.744 (Bốn tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi bốn) đồng; Trong đó, Hợp đồng tín dụng số 202126465444, vốn gốc : 3.748.900.000 đồng; Lãi trong hạn: 404.293.775 đồng; Lãi quá hạn: 11.069.112 đồng; Lãi phạt quá hạn: 16.938.544 đồng; Thẻ tín dụng mang tên bà Châu Ngọc H, số thẻ 436438-7665;

Dư nợ gốc: 555.689.763 đồng; Lãi trong hạn: 159.296.367 đồng; Lãi quá hạn: 79.648.183 đồng.

Ngoài ra, bà Châu Ngọc H vẫn phải tiếp tục chịu lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký tính từ ngày 13/02/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Sacombank.

Trường hợp bà Hân không trả số tiền nợ vay và nợ lãi, Sacombank được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hân phải chịu theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Hân phải trả lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 15.000.000 đồng cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Sacombank nộp đơn khởi kiện đối với bà Châu Ngọc H yêu cầu trả nợ vay theo các Hợp đồng tín dụng đã ký. Đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

– Hợp đồng tín dụng số 202126465444 ký ngày 14/12/2021, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202126465444–01 ngày 16/03/2022 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 20/12/2021 được ký tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Quận 2 – phòng giao dịch Nguyễn Duy Trinh, địa chỉ 205 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn có đơn lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nơi thực hiện hợp đồng. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn – bà Châu Ngọc H đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Xét yêu cầu của Sacombank với bà Châu Ngọc H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bà

Châu Ngọc H nhưng bà Hân đều vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến, giấy tờ tài liệu liên quan đến tranh chấp nêu trên cho Tòa án xem xét, giải quyết nên xem như bà Hân tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh và cung cấp chứng cứ của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ gốc:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Bà Hân đã ký hợp đồng tín dụng số 202126465444 ngày 14/12/2021, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202126465444-01 ngày 16/03/2022 để vay của Saccombank số tiền 3.980.000.000 (Ba tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng; Thời hạn vay: 300 tháng ; Thời điểm trả hết nợ theo giấy nhận nợ số LD2134800616 từ ngày 14/12/2021 đến ngày 14/12/2046. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Hân đã thanh toán được nợ gốc là 231.100.000 đồng đồng. Số tiền gốc còn lại bà Hân không thanh toán tiếp.

Mặc dù thời hạn vay của hợp đồng nêu trên là chưa kết thúc nhưng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Tại mục thu nợ, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn, xử lý nợ tại phần các điều khoản chung về cấp tín dụng đính kèm theo Hợp đồng tín dụng số 202126465444 quy định “Ngân hàng được thu nợ trước hạn khi đến kỳ hạn trả nợ bên được cấp tín dụng không thanh toán đúng hạn và đầy đủ kịp thời nợ gốc, lãi và các chi phí liên quan”. Vì vậy Ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ khi chưa kết thúc thời hạn vay là phù hợp với thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng.

Tại Điều 3 của hợp đồng quy định: *“Nợ gốc được chia thành nhiều kỳ trả nợ và được trả theo phụ lục về lịch trả nợ đính kèm hợp đồng này hoặc đính kèm theo từng giấy nhận nợ tương ứng”*. Nguyên đơn trình bày, quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được số tiền nợ gốc là 231.100.000 đồng. Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng tín dụng và Điều 466 Bộ luật dân sự, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ gốc còn lại 3.748.900.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về trả tiền lãi:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 202126465444 ký ngày 14/12/2021, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202126465444-01 ngày 16/03/2022; Số tiền vay: 3.980.000.000 (Ba tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng; Lãi suất vay: 12%/năm; lãi suất giải ngân 10,5% năm cố định trong 06 tháng đầu tiên, từ tháng thứ bảy trở đi kể từ ngày ký giấy nhận nợ đầu tiên, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất cơ sở tương đương theo kỳ hạn cho vay của Saccombank + 4,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần phù hợp với quy định của NHNN về lãi suất cho vay.

Quá trình vay, bà Hân đã trả số tiền lãi là 1.114.881.606 đồng.

Từ ngày 15/4/2024, bà Hân đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Sacombank, không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng cho vay nên toàn bộ các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Căn cứ Điều 468, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi trong hạn: 404.293.775 đồng; Lãi quá hạn: 11.069.112 đồng; Lãi phạt quá hạn: 16.938.544 đồng.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về thẻ tín dụng:

Theo nội dung Hợp đồng sử dụng thẻ ngày 20/12/2021, Ngân hàng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng Visa pay Wave Cre Platinum, số thẻ 436438-7665, hạn mức sử dụng là 500.000.000 đồng, lãi suất trong 23,2%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn cho bà Hân với mục đích tiêu dùng cá nhân. Việc hai bên thỏa thuận mức lãi suất nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 4 và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi bổ sung năm 2017).

Trong quá trình sử dụng thẻ, kể từ ngày kích hoạt đến nay, bà Hân đã thực hiện các giao dịch với tổng số tiền là 9.044.096.800 đồng, bà Hân đã thanh toán cho Sacombank số tiền 8.561.542.000 đồng.

Do bà Hân vi phạm nghĩa vụ thanh toán (Điều 2 của Bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), nên ngày 25/11/2023 Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn (Điều 23 của Bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng).

Do đó, Sacombank yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Châu Ngọc H phải trả toàn bộ số tiền nợ đối với Thẻ tín dụng Visa pay Wave Cre Platinum, số thẻ 436438-7665, số tiền tính đến ngày 12/02/2025 là 794.634.313 đồng, trong đó dư nợ gốc : 555.689.763 đồng; lãi trong hạn: 159.296.367 đồng, lãi quá hạn 79.648.183 đồng là phù hợp với thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng và phù hợp quy định tại Điều 4 và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ:

Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 42/HĐTC – BDS/PGDNDT ngày 16/3/2022, công chứng số 874, quyền số 03 do Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Dương chứng ngày 16/3/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 68m², trên đất có 01 căn nhà diện tích xây dựng 59,4m² thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB860845, số vào sổ cấp GCN: CT77903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2021, cập nhật biến động tên bà Châu Ngọc H ngày 14/02/2022.

Xét thấy việc hai bên ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nên có giá trị đảm bảo cho việc thanh toán. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu trong trường

hợp bà Châu Ngọc H không trả số tiền nợ vay và nợ lãi, Sacombank được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299; khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[3.6] Xét yêu cầu của Sacombank về việc yêu bà Châu Ngọc H phải chịu 15.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nhận thấy, do yêu cầu khởi kiện của Sacombank được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 155, Điều 156, Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà Hân phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phải hoàn trả lại cho Sacombank số tiền 15.000.000 đồng mà Sacombank đã đóng tạm ứng theo Phiếu thu ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

[4]. Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phù hợp với các nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Châu Ngọc H phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hoàn trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 299, 323, 336, 342, 466, 468 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 4; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi bổ sung năm 2017);

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bà Châu Ngọc H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín tổng số tiền tính đến ngày 12/02/2025 là 4.975.835.744 (Bốn tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi bốn) đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 202126465444 ký ngày 14/12/2021, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202126465444-01 ngày 16/03/2022, Vốn

gốc: 3.748.900.000 đồng, lãi trong hạn: 404.293.775 đồng, lãi quá hạn: 11.069.112 đồng, lãi phạt quá hạn: 16.938.544 đồng

– Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 20/12/2021, số thẻ 436438-7665; Nợ gốc: 555.689.763 đồng, lãi trong hạn : 159.296.367 đồng, lãi quá hạn: 79.648.183 đồng. Trả một lần tại chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Châu Ngọc H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng. Trường hợp trong Hợp đồng cho vay, 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 sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Ngay khi bà Châu Ngọc H thanh toán xong nợ gốc và thì lãi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín phải thực hiện thủ tục giải chấp và trả lại cho bà Hân bản chính giấy tờ đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 42/HĐTC – BDS/PGDNDT ngày 16/3/2022, công chứng số 874, quyền số 03 do Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Dương chứng ngày 16/3/2022.

Trường hợp bà Châu Ngọc H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là nhà đất thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB860845, số vào sổ cấp GCN: CT77903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2021, cập nhật biến động tên bà Châu Ngọc H ngày 14/02/2022.

2. Buộc bà Châu Ngọc H phải trả 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín, mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng theo Phiếu thu ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

3. Về án phí: Bà Châu Ngọc H phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 112.975.836 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi án có hiệu lực pháp luật.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền 55.422.430 đồng theo Biên lai thu tiền số 43328 ngày 25/9/2024 và 13.299.276 đồng theo Biên lai thu tiền số 25422 ngày 07/3/2024 mà Sacombank đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

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 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Tp. HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thị Nhung