

Bản án số: 346/2023/DS-ST
Ngày 28-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cửu Thị Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thái Thục Hiền
2. Bà Lý Ngọc Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 185/2023/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt là V); Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà S, số 111A đường P, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Tầng 6, Tòa nhà P, số 26 đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm: 1986, bà Đỗ Thị Thúy H, sinh năm: 2000, bà Lê Thị Thanh L, sinh năm: 1990; Cùng địa chỉ liên lạc: Tầng 6, Tòa nhà P, số 26 đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q; Theo Giấy ủy quyền số 10854223 ngày 31/7/2023.

2. *Bị đơn:* Bà Vũ Thị T, sinh năm: 1977; Địa chỉ: 100/74 đường D, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 21 tháng 05 năm 2020, nộp tại toà án ngày 22/5/2020 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án tại phiên Tòa nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q có bà Đỗ Thị Thúy H là đại diện trình bày: Vào ngày 26/9/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Quận 2 – Phòng giao dịch A và bà Vũ Thị T đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng thứ 01: Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng Bất động sản/Bất động sản dự án) số 0710.HDTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018. Nội dung thỏa thuận: Ngân hàng TMCP Q cho bà Vũ Thị T vay số tiền 900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ TK44/33 đường V, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 300 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 29/9/2043. Ngày 29/9/2018 Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho bà Vũ Thị T theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 0710.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 với số tiền 900.000.000 đồng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.99%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.99%/năm; Trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 05, mỗi tháng trả 3.000.000 đồng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 05/11/2018; Trả nợ lãi: Trả vào ngày 05 hàng tháng.

Hợp đồng thứ 02: Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0711.HDTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018. Nội dung thỏa thuận: Ngân hàng TMCP Q cho bà Vũ Thị T vay số tiền 200.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 96 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 29/9/2026. Ngày 29/9/2018 Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho bà Vũ Thị T theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 0711.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 với số tiền 200.000.000 đồng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12.69%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng TMCP Q chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.29%/năm; Trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 05, mỗi tháng trả 2.083.000 đồng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 05/11/2018; Trả nợ lãi: Trả vào ngày 05 hàng tháng.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở riêng lẻ) tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất tại ấp K, xã T, huyện C, tỉnh L; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 125260, số vào sổ cấp GCN: CS 05293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/9/2017 cho bà Vũ Thị T và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế

chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này. Tài sản này đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0710.HĐTC.VIB628.18 ngày 28/9/2018 công chứng tại Văn phòng công chứng L, số công chứng 4451, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng: bà Vũ Thị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các văn bản của bà Vũ Thị T ký với Ngân hàng TMCP Q. Đối với khoản vay 900.000.00 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0710.HĐTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018 bà Vũ Thị T đã ngưng thanh toán nợ từ ngày 21/6/2019 và khoản vay 200.000.00 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0711.HĐTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018 bà Vũ Thị T đã ngưng thanh toán nợ từ ngày 18/6/2019. Bà Vũ Thị T không thực hiện việc trả nợ theo như cam kết nên ngày 04/11/2019 Ngân hàng TMCP Q đã gửi thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của bà Vũ Thị T. Ngày 12/11/2019 Ngân hàng TMCP Q đã chuyển toàn bộ khoản vay trên sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 28/9/2023 bà Vũ Thị T đã trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tổng cộng là 118.013.442 đồng (Gốc: 40.664.000 đồng, lãi: 77.349.442) đồng, trong đó gồm:

Đơn vị: đồng

HĐTD	Gốc	Lãi	Tổng cộng
0710.HĐTD.VIB628.18	24.000.000	60.645.190	84.645.190
0711.HĐTD.VIB628.18	16.664.000	16.704.252	33.368.252
Tổng	40.664.000	77.349.442	118.013.442

Nay Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Buộc bà Vũ Thị T phải trả ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành cho Ngân hàng TMCP T số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2023 tổng cộng nợ gốc và lãi là 1.937.220.410 (Một tỷ chín trăm ba mươi bảy triệu hai trăm hai mươi ngàn bốn trăm mười) đồng, trong đó gồm:

Đơn vị: đồng

HĐTD	Nợ gốc	Lãi trong hạn 19/9/2018 đến 12/11/2019	Lãi quá hạn 13/11/2019 đến 28/9/2023	Tổng
0710.HĐTD. VIB628.18	876.000.000	40.929.652	679.663.070	1.596.592.722
0711.HĐTD. VIB628.18	183.336.000	10.124.759	147.166.929	340.627.688
Tổng	1.059.336.000	51.054.411	826.829.999	1.937.220.410

Ngân hàng TMCP Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/9/2023 cho đến khi bà Vũ Thị T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký.

Trong trường hợp bà Vũ Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở riêng lẻ) tại thửa đất số: 71, tờ bản đồ số: 2, địa chỉ: ấp K, xã T, huyện C, tỉnh L; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 125260, số vào sổ cấp GCN: CS 05293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/9/2017 cho bà Vũ Thị T”. Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng Q theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 4451, quyển số: 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L, tỉnh L công chứng ngày 28/9/2018 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho ngân hàng Q. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Vũ Thị T đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho ngân hàng Q.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

Bị đơn bà Vũ Thị T đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Bị đơn chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q thì đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng, do bị đơn cư trú tại Quận 8. Nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự .

[2] Xét Ông Nguyễn Mạnh T, bà Lê Thị Thanh L là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Vũ Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp kết ký giữa Ngân hàng TMCP Q và bà Vũ Thị T.

[3.1] Xét Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng Bất động sản/Bất động sản dự án) số 0710.HDTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0710.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Quận H – Phòng giao dịch A với bà Vũ Thị T, gồm các thỏa thuận chính như sau: Ngân hàng TMCP Q cho bà Vũ Thị T vay số tiền 900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ TK44/33 đường V, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 300 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 29/9/2043; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.99%/năm, Phương thức trả nợ gốc và nợ lãi vào ngày 05 hàng tháng, mỗi tháng trả 3.000.000 đồng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 05/11/2018; Trả nợ lãi: Trả vào ngày 05 hàng tháng. Ngày 29/9/2018 Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho bà Vũ Thị T.

[3.2] Xét Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0711.HDTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0711.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Quận H – Phòng giao dịch A với bà Vũ Thị T, gồm các thỏa thuận chính như sau: Ngân hàng TMCP Q cho bà Vũ Thị T vay số tiền 200.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 96 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 29/9/2026; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12.69%/năm; Phương thức trả nợ gốc và nợ lãi vào ngày 05 hàng tháng, mỗi tháng trả 2.083.000 đồng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 05/11/2018; Trả nợ lãi: Trả vào ngày 05 hàng tháng. Ngày 29/9/2018 Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho bà Vũ Thị T.

[3.3] Do bà Vũ Thị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q nên ngày 04/11/2019 Ngân hàng TMCP Q đã gửi thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn đối với 02 khoản vay trên của bà Vũ Thị T tại thời điểm này là 1.059.336.000 đồng kèm theo tiền lãi phát sinh. Các tình tiết trên đây đã được thông báo đến bị đơn nhưng đương sự không có ý kiến phản hồi; Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định các tình tiết trên là sự thật.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q buộc bà Vũ Thị T thanh toán nợ gốc còn lại và lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký và khế ước nhận nợ.

[4.1] Đối với khoản vay 900.000.00 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0710.HDĐT.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0710.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 thì bà Vũ Thị T đã ngưng thanh toán nợ từ ngày 21/6/2019. Đối với khoản vay 200.000.00 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0711.HDĐT.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0711.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 thì bà Vũ Thị T đã ngưng thanh toán nợ từ ngày 18/6/2019. Ngày 04/11/2019 Ngân hàng TMCP Q đã gửi thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn đối với 02 khoản vay trên của bà Vũ Thị T. Do bà Vũ Thị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà hai bên đã thỏa thuận ký kết, Điều 466 của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng. Hội đồng xét xử nhận thấy việc chấm dứt hợp đồng, thu hồi nợ trước hạn của Ngân hàng TMCP Q là có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Xét bà Vũ Thị T đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng cộng số tiền là 118.013.442 đồng, gồm: tiền gốc là 40.664.000 đồng và tiền lãi: 77.349.442 đồng, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 0710.HDĐT.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018 là 84.645.190 đồng gồm: tiền gốc là 24.000.000 đồng, tiền lãi là 60.645.190 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0711.HDĐT.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018 là 33.368.252 đồng, gồm: tiền gốc là 16.664.000 đồng, tiền lãi là 16.704.252 đồng.

[4.3] Do đó yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q buộc bà Vũ Thị T thanh toán nợ gốc còn lại và lãi theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký là có cơ sở chấp nhận. Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 0710.HDĐT.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0710.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 là 1.596.592.722 đồng; Trong đó: nợ gốc là 876.000.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 29/9/2018 đến ngày 12/11/2019 là 40.929.652 đồng và lãi quá hạn tính từ ngày 13/11/2019 đến ngày 28/9/2023 là 679.633.070 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0711.HDĐT.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0711.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 là 340.627.688 đồng; Trong đó: nợ gốc là 183.336.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 29/9/2018 đến ngày 12/11/2019 là 10.124.759 đồng và lãi quá hạn tính từ ngày 13/11/2019 đến ngày 28/9/2023 là 147.166.929 đồng.

[5] Xét yêu cầu Ngân hàng TMCP Q buộc bà Vũ Thị T tiếp tục trả lãi quá hạn kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/9/2023 cho đến khi bà Vũ Thị T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký và khế ước nhận nợ. Hội đồng xét xử xét thấy theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín

dụng và khế ước nhận nợ thì phía bà Vũ Thị T có trách nhiệm phải trả gốc và lãi phát sinh trên số nợ gốc, do đó yêu cầu này của Ngân hàng TMCP Q là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

[6.1] Để đảm bảo cho khoản vay giữa Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh S và bà Vũ Thị T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7010.HĐTC.VIB628.18 ngày 28/9/2018 tại Văn phòng Công chứng L, số công chứng 4451, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD; Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh L lúc 14 giờ 30 phút, ngày 28/9/2018. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp K, xã T, (nay là KP H2, thị trấn C), huyện C, tỉnh L; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 125260, số vào sổ cấp GCN: CS 05293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/9/2017 cho bà Vũ Thị T. Xét thấy, giao dịch thế chấp tài sản trên đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định pháp luật về thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay nên phát sinh hiệu lực; Theo quy định tại Điều 319 của Bộ luật dân sự .

[6.2] Tại Công văn số 3746/UBND-NC ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh L, có nội dung: “ Sau khi kiểm tra hồ sơ địa chính, hồ sơ biến động được lưu trữ, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 2, tại ấp K, xã T cũ (nay là khu phố H2, thị trấn C) do bà Vũ Thị T đứng tên chủ sử dụng từ năm 2017 (theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T cho bà Vũ Thị T), đến thời điểm hiện tại bà Vũ Thị T chưa thực hiện hồ sơ biến động. Trên thửa đất số 71, tờ bản đồ số 2 tại ấp K, xã T cũ (nay là khu phố H2, thị trấn C) có công trình nhà ở cấp 4 được xây dựng từ năm 2012, thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng, không bị xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng, được phép tồn tại trên thửa đất nêu trên, hiện tại không có hoạt động kinh doanh nhà trọ hay nhà nghỉ”.

Như vậy tại thời điểm bà Vũ Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T cho bà Vũ Thị T và ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7010.HĐTC.VIB628.18 ngày 28/9/2018 thì công trình nhà ở cấp 4 đã tồn tại trên thửa đất số 71, tờ bản đồ số 2 tại ấp K, xã T cũ (nay là khu phố H2, thị trấn C).

Tại khoản 3 Điều 318 của Bộ luật dân sự quy định tài sản thế chấp: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”

Tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự quy định thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất: “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”

[6.3] Do bà Vũ Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên cần áp dụng biện pháp xử lý tài sản đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện này. Cụ thể, Trường hợp bà Vũ Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thuộc sở hữu và sử dụng của bà Vũ Thị T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp K, xã T, (nay là KP H2, thị trấn C), huyện C, tỉnh L; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 125260, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/9/2017 cho bà Vũ Thị T; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7010.HĐTC.VIB628.18 ký ngày 28/9/2018 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh L lúc 14 giờ 30 phút, ngày 28/9/2018.

Sau khi phát mãi tài sản, nếu không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Vũ Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

[7] Mặt khác, bà Vũ Thị T và ông Đặng Quang B đăng ký kết hôn vào năm 2002 tại Ủy ban nhân dân Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận kết hôn số 194/KH, quyển số 01/2002, đăng ký ngày 18/11/2002. Bà Vũ Thị T và ông Đặng Quang B ly hôn, theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 813/2018/QĐ-VHNGĐ ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/6/2018 tại Văn phòng Công chứng T, địa chỉ: đường N, tổ 8, khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh L; Ông Đặng Quang B có lập Văn bản cam kết về tài sản riêng, đối với quyền sử dụng đất tại ấp K, xã T, (nay là KP H2, thị trấn C), huyện C, tỉnh L; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 125260, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/9/2017. Do vậy Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu cá nhân bà Vũ Thị T thanh toán các khoản nợ trên là có cơ sở chấp nhận.

[8] Xét về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

[8.1] Bà Vũ Thị T phải chịu án phí trên tổng số tiền thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q.

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8.2] Chi phí tố tụng khác:

Bà Vũ Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng TMCP Q đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu) đồng; Theo Phiếu thu ghi ngày 19/9/2018. Nên Bà Vũ Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền là 10.000.000 (Mười triệu) đồng; Theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 318, Điều 319, khoản 1 Điều 325, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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

Chấm dứt trước hạn Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng Bất động sản/Bất động sản dự án) số 0710.HDTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0711.HDTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Quận H – Phòng giao dịch A và bà Vũ Thị T.

Buộc bà Vũ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tính đến ngày 28/9/2023 tổng cộng nợ gốc và lãi là 1.937.220.410 (Một tỷ chín trăm ba mươi bảy triệu hai trăm hai mươi ngàn bốn trăm mười) đồng, theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ; cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 0710.HDTD.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 0710.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 là 1.596.592.722 (Một tỷ năm trăm chín mươi sáu triệu năm trăm

chín mươi hai ngàn bảy trăm hai mươi hai) đồng; Trong đó: nợ gốc là 876.000.000 (Tám trăm bảy mươi sáu triệu) đồng, lãi trong hạn là 40.929.652 (Bốn mươi triệu chín trăm hai mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi hai) đồng và lãi quá hạn là 679.633.070 (Sáu trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn không trăm bảy mươi) đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0711.HDTC.VIB628.18 ký ngày 26/9/2018; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0711.KUNN.VIB628.18 ngày 29/9/2018 là 340.627.688 (Ba trăm bốn mươi triệu sáu trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm tám mươi tám) đồng; Trong đó: nợ gốc là 183.336.000 (Một trăm tám mươi ba triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn) đồng, lãi trong hạn là 10.124.759 (Mười triệu một trăm hai mươi bốn ngàn bảy trăm năm mươi chín) đồng và lãi quá hạn là 147.166.929 (Một trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn chín trăm hai mươi chín) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/9/2023 bà Vũ Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn 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 TMCP Q thì lãi suất mà bà Vũ Thị T phải tiếp tục thanh toán cho của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất của của Ngân hàng TMCP Q.

Trường hợp bà Vũ Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thuộc sở hữu và sử dụng của bà Vũ Thị T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp K, xã T, (nay là KP H2, thị trấn C), huyện C, tỉnh L; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 125260, số vào sổ cấp GCN: CS 05293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/9/2017 cho bà Vũ Thị T; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7010.HDTC.VIB628.18 ký ngày 28/9/2018 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh L lúc 14 giờ 30 phút, ngày 28/9/2018.

Sau khi phát mãi tài sản, nếu không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Vũ Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị T phải chịu là 70.116.600 (Bảy mươi triệu một trăm mười sáu ngàn sáu trăm) đồng.

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.560.000 (Hai mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi ngàn) đồng theo biên lai thu số 0043741 ngày 09/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

2.2 Chi phí tố tụng khác gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu) đồng bà Vũ Thị T phải chịu. Do Ngân hàng TMCP Q đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng trên nên bà Vũ Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

3. 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 dân sự.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Cửu Thị Mẫn