

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 615/2023/DSST
Ngày: 28/12/2023
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Nguyễn Hà Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thành Viên

2. Bà Lê Thị Chí

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Lê Duy Bảo Chính - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 451/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 580/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 528/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: T, số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh H, ông Nguyễn Gia H1; địa chỉ: Số C đường N, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 807/BIDV.TRS ngày 07/7/2023)

2. Bị đơn: Bà Mai Thị Hồng V, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A đường T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21/7/2023, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/12/2016, bà Mai Thị Hồng V có ký với Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng) hợp đồng tín dụng số 88/2016/8909803/HĐTD, cụ thể như sau:

- + Số tiền vay theo hợp đồng là: 4.200.000.000 đồng.
- + Thời gian vay: 240 tháng (Từ ngày 23/12/2016 đến 23/12/2036)
- + Mục đích vay: Hoàn tiền mua nhà
- + Lãi suất cho vay: Áp dụng tại từng thời điểm rút vốn.
- + Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- + Số tiền đã giải ngân: 4.200.000.000 đồng vào ngày 23/12/2016.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên bà **Mai Thị Hồng V** đã thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất từ trước, trong và sau khi thế chấp, cụ thể:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số: 22, tại **Ấp C, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 450207, số vào sổ cấp GCN: CS 04351 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 19/09/2016.

Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 08/2016/8909803/HĐBĐ ngày 23/12/2016 đã được công chứng tại **Văn phòng C** (nay là **Văn phòng C1**), số công chứng: 004200 quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh**.

+ Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà **V** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ 15/4/2023 và phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ tính đến ngày 28/12/2023 là 3.496.449.869 đồng, trong đó nợ gốc là 3.219.179.594 đồng, nợ lãi: 277.270.275 đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất phát sinh theo quy định tại hợp đồng đã ký kể từ ngày 29/12/2023 cho đến khi bị đơn thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Hiện nay Ngân hàng đang giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp. Sau khi bị đơn trả hết số nợ trên thì Ngân hàng sẽ trả lại bản chính giấy tờ trên cho bà **V**.

Đối với chi phí tố tụng như chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá mà nguyên đơn đã đóng đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

Bị đơn là bà **V** mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập đến tòa lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà **V** không đến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà **V** về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Tòa hôm nay nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử có mặt, bị đơn vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà **V** thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo thỏa thuận tại điểm b Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 88/2016/8909803/HĐTD ngày 23/12/2016 các bên thỏa thuận Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Gò Vấp. Xét việc các bên tự nguyện thỏa thuận Tòa án nhân dân quận Gò Vấp nơi nguyên đơn có chi nhánh và là thực hiện hợp đồng giải quyết tranh chấp là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có lời khai và các tài liệu, chứng cứ giao nộp cho Tòa án để thể hiện sự phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ các chứng cứ mà nguyên đơn cung

cấp để xem xét giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 88/2016/8909803/HĐTD ngày 23/12/2016, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 22/5/2020 và Bảng kê rút vốn ngày 23/12/2016 thể hiện bà **V** có vay Ngân hàng số tiền 4.200.000.000 đồng, mục đích vay là để hoàn tiền mua đất, thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 23/12/2016 đến ngày 23/12/2036, lãi suất cho vay áp dụng tại từng thời điểm rút vốn.

Việc xác lập giao dịch tín dụng giữa Ngân hàng và bà **V** là phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng, bà **V** phải thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng. Nhưng bà **V** chỉ thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ đến ngày 15/4/2023 rồi ngưng đến nay không thanh toán. Như vậy bà **V** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà **V** thanh toán số tiền nợ tính đến 28/12/2023 là 3.496.449.869 đồng, trong đó nợ gốc là 3.219.179.594 đồng, nợ lãi là 277.270.275 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về thời hạn thanh toán: Do bà **V** vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bà **V** trả số tiền trên cho nguyên đơn làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 29/12/2023 bà **V** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. 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 bà **V** phải tiếp tục phải 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.

Xét yêu cầu phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2023 và kết quả thẩm định giá **Công ty TNHH H3** thì hiện trạng tài sản thế chấp có sự thay đổi hiện trạng so với thời điểm thế chấp, cụ thể trên đất có 01 cái ao có chiều dài 46m, chiều rộng khoảng 16m và chưa đăng ký quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Thực tế ao để không, không nuôi trồng thủy sản. Do giá trị ước tính của ao là 0 đồng nên Hội đồng xét xử không xét đối với giá trị tài sản gắn liền với đất tăng thêm so với thời điểm thế chấp.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 88/2016/8909803/HĐBĐ ngày 23/12/2016 đã được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng: 004200 quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N thì bà V đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất từ trước, trong và sau khi thế chấp tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số: 22, tại Ấp C, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 450207, số vào sổ cấp GCN: CS 04351 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/9/2016 để đảm bảo cho khoản vay trên của bà V tại Ngân hàng.

Tại Điều 10 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ; hoặc bên được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp.

Do đó nguyên đơn yêu cầu phát mại tài sản theo Bản vẽ hiện trạng ngày 21/9/2023 của Công ty TNHH S trong trường hợp nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 317, Điều 320, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi bà V thanh toán hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản thế chấp trên cho bà V.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tổng cộng là 26.200.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 101.928.997 đồng.

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

[5] Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b, g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, Điều 317, Điều 320 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc bà **Mai Thị Hồng V** có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng TMCP Đ** số tiền nợ tính đến ngày 28/12/2023 là 3.496.449.869 đồng, trong đó nợ gốc là 3.219.179.594 đồng, nợ lãi là 277.270.275 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 29/12/2023 bà **V** 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 cho vay thì lãi suất mà bà **V** phải tiếp tục phải 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.

Đến hạn trả nợ nêu trên mà bà **V** không trả thì **Ngân hàng TMCP Đ** được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 786, tờ bản đồ số: 22, tại **Ấp C, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** theo theo Bản vẽ hiện trạng ngày 21/9/2023 của **Công ty TNHH S** và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 450207, số vào sổ cấp GCN: CS 04351 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 19/9/2016 để thu hồi nợ.

1.2. Sau khi bà **V** thanh toán hết số tiền nêu trên thì **Ngân hàng TMCP Đ** có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản thế chấp trên cho bà **Mai Thị Hồng V**.

1.3. Bà **V** có trách nhiệm hoàn lại cho **Ngân hàng TMCP Đ** chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tổng cộng là 26.200.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

2. Về án phí:

- Bà **V** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 101.928.997 đồng.
- **Ngân hàng TMCP Đ** không phải chịu án phí. **H2** lại cho **Ngân hàng TMCP Đ** số tiền tạm nộp án phí là 49.422.436 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2023/0012153 ngày 03/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

3. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.
- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ việc dân sự.

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

Đỗ Nguyễn Hà Hải