

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

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

Bản án số: 59/2020/DS-PT

Ngày: 12 - 02 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

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

**Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Đỗ Thanh Hương;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy .

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hường – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 545/2019/DSPT ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 579/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2020/QĐ-PT ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A(Sacombank).

Địa chỉ: Lầu 8, 266-268 Đường A, Phường B, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Cảnh Hoàng Lâm (có mặt).

Địa chỉ: Số 539 đường Nguyễn Tri Phương, Phường B, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thủy T, sinh năm 1990;

2.2. Bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số 489/7A D, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tiên và bà Yến:

Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số 489/7A D, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số 489/7A D, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị V, sinh năm 1960

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị V: Ông Nguyễn Hoàng C (có mặt).

Địa chỉ: Số 489/7A D, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

3.4. Trẻ Võ Tấn P, sinh năm 2009;

3.5. Trẻ Võ Quỳnh Phương N, sinh năm 2012

Người đại diện hợp pháp của trẻ Võ Tấn P và trẻ Võ Quỳnh Phương N: Bà Nguyễn Thị Tuyết T (có đơn xin vắng mặt).

3.6. Trẻ Ngô Thiên P, sinh năm 2008;

3.7. Trẻ Nguyễn Nhật N, sinh năm 2012.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Ngô Thiên P và trẻ Nguyễn Nhật N: Bà Nguyễn Thị Thủy T (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện nộp cho Tòa án ngày 23/11/2018 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/05/2016 bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T có ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Sacombank) Hợp đồng tín dụng số LD1612700026. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín cho bà Thủy Tiên và Hải Yến vay số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất hiện tại: 11,8%/năm; Trả gốc và lãi mỗi tháng vào ngày 02 dương lịch; Thời điểm trả hết nợ là ngày 11/05/2036. Để đảm bảo khoản vay trên bà Thủy Tiên và Hải Yến dùng tài sản của mình là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, địa chỉ số 489/7A Mã Lò, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ

Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 09/7/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 13259 và đã chuyển nhượng cho bà Thủy Tiên và Hải Yến, cập nhật ngày 31/5/2016 để thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 24207 ngày 01/11/2016, được đăng ký giao dịch đảm bảo vào ngày 04/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để thực hiện hợp đồng vay Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) cho bà Yến và Tiên theo Giấy nhận nợ ngày 11/5/2016. Trong quá trình vay, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên 11/05/2016, khách hàng thanh toán nợ vay đầy đủ, đúng hạn. Tuy nhiên, bắt đầu từ kỳ thanh toán lần 3 (ngày 02/07/2016), khách hàng thường xuyên thanh toán nợ trễ hạn, cụ thể: Kỳ thanh toán tháng 10/2016, trả ngày 13/10/2016, trễ 11 ngày; Kỳ tháng 01/2017, trả ngày 12/01/2019, trễ 10 ngày; Kỳ tháng 02/2017, trả ngày 28/02/2017, trễ hạn 26 ngày; Kỳ tháng 06/2018, trả ngày 11/06/2018, trễ hạn 9 ngày; Kỳ tháng 07/2018, trả ngày 10/07/2018, trễ hạn 8 ngày; Kỳ tháng 08/2018 trả ngày 10/08/2018, trễ hạn 8 ngày; Kỳ tháng 11/2018, trả ngày 13/11/2018, trễ hạn 11 ngày;

Như vậy, bà Yến và Tiên liên tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Điều 12, Hợp đồng tín dụng. Mặc dù, ngân hàng đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở, gửi thông báo và khách hàng cũng đã nhiều lần ký biên bản làm việc xác nhận, cam kết nhưng khách hàng vẫn không có thiện chí trả nợ đúng hạn. Ngày 13/11/2018 ngân hàng đã ra thông báo yêu cầu khách hàng thanh toán dứt điểm toàn bộ dư nợ trước ngày 16/11/2018 nhưng khách hàng không thực hiện.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng thì: Khi đến ngày đáo hạn hoặc đến kỳ hạn trả nợ, nếu Bên được cấp tín dụng không trả nợ vay (bao gồm nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan) đầy đủ và kịp thời thì ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định pháp luật để thu hồi nợ vay (điểm a, Điều 2 - Phụ lục); Điểm c, Điều 1 - Phụ lục thỏa thuận: Ngân hàng được toàn quyền quyết định chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn khi tài chính của Bên được cấp tín dụng có diễn biến xấu làm ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Bên được cấp tín dụng; Điểm d, Điều 2 - Phụ lục thỏa thuận: Sau khi nhận được thông báo thu hồi nợ trước hạn của ngân hàng mà Bên được cấp tín dụng không thanh toán đầy đủ nợ vay thì Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm và theo quy định pháp luật để thu hồi nợ vay.

Do bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Thủy T đã vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Hải Yến và Thủy Tiên phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến hết ngày 16/10/2019 là 765.047.253đồng (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc: 693.312.000đồng (Sáu trăm chín mươi ba triệu, ba trăm mười hai nghìn đồng), lãi trên nợ gốc: 65.614.013đồng (Sáu mươi lăm triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, không trăm mười ba đồng); lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 3.816.263đ (Ba triệu, tám trăm mười sáu nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng); lãi chậm trả: 2.304.977đ (Hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn, chín trăm bảy mươi bảy

đồng). Bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Yêu cầu bị đơn trả toàn bộ các khoản nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T không trả được nợ, thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết. Trường hợp, tài sản đảm bảo không đủ trả các khoản nợ trên và lãi phát sinh thì bà Hải Yến và Thủy Tiên có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Bị đơn còn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Thủy T có ông Nguyễn Hoàng C đại diện trình bày:

Bị đơn thừa nhận ngày 11/5/2016 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín vay số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) để mua căn nhà số 489/7A Mã Lò, Khu phố H, quận G. Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà Thủy Tiên và Hải Yến đã thế chấp chính căn nhà trên cho ngân hàng. Bị đơn đã thanh toán tiền vay cho ngân hàng theo lịch trả nợ, đến nay dư nợ còn lại là 698.244.416 đồng (theo Thông báo thu hồi nợ trước hạn ngày 10/12/2018).

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thu hồi nợ trước hạn thì bị đơn không đồng ý. Vì, việc thanh toán trễ hạn là chuyện bình thường và rất phổ biến trong hoạt động tín dụng, bị đơn đóng trễ hạn vì có lý do chính đáng (do Hải Yến lãnh lương trễ và gia đình có tang), ngân hàng có quyền phạt trễ hạn chứ không có lý do gì lại khởi kiện ra Tòa án. Mặt khác, trước khi khởi kiện ra Tòa án, ngân hàng không hòa giải, thương lượng với khách hàng và khi ông là cha ruột của Thủy Tiên và Hải Yến đứng ra bảo lãnh thì ngân hàng không đồng ý. Theo quy định của pháp luật (cụ thể Khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 1,5 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 19 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN) thì cho phép ngân hàng điều chỉnh kỳ hạn trả nợ theo đề nghị của khách hàng, nhưng ngân hàng không thực hiện, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng. Nay ngân hàng đã khởi kiện Thủy Tiên và Hải Yến ra Tòa án thì bắt đầu từ tháng 02/2019 bị đơn sẽ ngưng trả cho ngân hàng cho đến khi Tòa án xét xử xong vụ án; Yêu cầu ngân hàng không được tính lãi trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết vụ án cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín mà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và bị đơn được tiếp tục trả số tiền vay còn lại theo lịch trả nợ tại hợp đồng vay.

Căn nhà trên từ khi mua đến nay gia đình bị đơn có mua sắm một số vật dụng nội thất để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, không có xây dựng, sửa chữa gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hoàng C và vợ là bà Trần Thị V do ông Chương đại diện trình bày: Ông Chương và bà Vân xác nhận là ngày 11/5/2016 hai con của ông, bà là Thủy Tiên và Hải Yến có vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền 800.000.000đồng để mua nhà số 489/7A Mã Lò, Khu phố H, quận G. Để bảo đảm cho khoản vay trên, Thủy Tiên và Hải Yến đã dùng chính căn nhà trên thế chấp cho ngân hàng. Thực chất nhà này do vợ chồng ông bà bỏ tiền ra mua và cho con là Thủy Tiên và Hải Yến đứng tên giữ. Trước khi vay ông bà chỉ quan tâm đến số tiền phải trả hàng tháng nên đã đồng ý. Nay Ngân hàng yêu cầu thu hồi nợ trước hạn ông bà không đồng ý, ông bà yêu cầu cho bị đơn tiếp tục trả số tiền vay còn lại theo lịch trả nợ do hai bên thỏa thuận tại hợp đồng.

Hiện nay ông bà đang ở tại căn nhà trên, từ khi mua nhà đến nay gia đình ông có mua sắm một số vật dụng nội thất để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, không có xây dựng, sửa chữa gì thêm.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết T trình bày: Năm 2017 bà có tạm trú tại căn nhà trên, đến tháng 10/2018 do phát sinh mâu thuẫn nên bà chuyển đi nơi khác sinh sống, hiện chưa có nơi cư trú ổn định. Hai trẻ Võ Tấn P và Võ Quỳnh Phương N là con của bà hiện đang sống tại căn nhà trên.

Căn nhà này của hai đứa em ruột là Nguyễn Thị Thủy T và Nguyễn Thị Hải Y đứng tên, bà chỉ sinh sống nhờ từ năm 2017 đến năm 2018, hiện tại bà đã chuyển đi nơi khác sinh sống nên không có tranh chấp gì. Do đó, đối với yêu cầu trả tiền của Ngân hàng bà không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Trẻ Ngô Thiên P và Nguyễn Nhật N là con của bà Nguyễn Thị Thủy T do bà Nguyễn Thị Thủy T đại diện. Bà Thủy Tiên xác nhận hiện 02 trẻ đang cư trú tại căn nhà trên cùng bà.

Ngày 10/7/2019 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, qua xem xét thì căn nhà không thay đổi kết cấu, gia đình bị đơn có tân trang lại phòng ngủ phòng thờ mua sắm vật dụng trong nhà. Bị đơn khai số tiền dùng để tân trang, mua sắm vật dụng trong nhà là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nhưng không có chứng từ chứng minh và cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 579/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

#### 1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Hải Y và bà Nguyễn Thị Thủy T phải trả cho Ngân hàng Asố tiền là 765.047.253đ (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc: 693.312.000đ (Sáu trăm chín mươi ba triệu, ba trăm mười hai nghìn đồng), lãi trên nợ gốc: 65.614.013đ (Sáu mươi lăm triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, không trăm mười ba đồng); lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 3.816.263đ (Ba triệu, tám trăm mười sáu nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng); lãi chậm trả: 2.304.977đ (Hai triệu ba trăm

lẻ bốn nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đồng) theo Hợp đồng tín dụng số LD1612700026 ngày 11/5/2016. Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày 17/10/2019 cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LD1612700026 ngày 11/5/2016 nêu trên.

Nếu bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T trả đủ số tiền trên thì Ngân hàng Acó nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, địa chỉ số 489/7A Mã Lò, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 09/7/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 13259 đã cập nhật ngày 31/5/2016 và các giấy tờ khác theo Hợp đồng thế chấp số 24207 ngày 01/11/2016.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay trên thì Ngân hàng Acó quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 489/7A Mã Lò, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số 24207 ngày 01/11/2016, được đăng ký giao dịch đảm bảo vào ngày 04/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Nếu phát mãi tài sản đảm bảo không đủ để thi hành án thì bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Thủy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: ông Nguyễn Hoàng C và bà Trần Thị V, trẻ Võ Tấn P và Võ Quỳnh Phương N (do bà Nguyễn Thị Tuyết T đại diện), trẻ Ngô Thiên P, Nguyễn Nhật N (do bà Nguyễn Thị Thủy T đại diện) và những người khác đang lưu trú trong căn nhà số 489/7A Mã Lò, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên có nghĩa vụ giao nhà cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý hoặc phát mãi khi có yêu cầu.

1.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (Một triệu đồng) bị đơn bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T phải liên đới chịu. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T phải hoàn trả lại 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/10/2019, bà Nguyễn Thị Thủy T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 579/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành quy định pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ các điều khoản đã thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng tín dụng số LD1612700026 ngày 11/5/2016 thì bị đơn đã vi phạm hợp đồng. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thủy T còn trong thời hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

[2] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của trẻ Ngô Thiên P và trẻ Nguyễn Nhật N là bà Nguyễn Thị Thủy T; người đại diện hợp pháp của trẻ Võ Tấn P và trẻ Võ Quỳnh Phương N là bà Nguyễn Thị Tuyết T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn là Ngân hàng Avóir bị đơn là bà Nguyễn Thị Thủy T và bà Nguyễn Thị Hải Y là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26. Do bị đơn có nơi cư trú tại quận G nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

Các đương sự đều thống nhất nội dung và quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1612700026 ngày 11/5/2016 giữa bên cho vay là Ngân hàng A(Sacombank) và bên vay là bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Thủy T. Theo hợp đồng này thì Sacombank đồng ý cho bà Yến, bà Tiên vay số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu đồng) trong thời hạn 240 tháng, lãi suất 11,8%/năm, tiền gốc và lãi trả vào ngày 02 dương lịch mỗi tháng.

Để đảm bảo khoản nợ vay nêu trên, bà Yến và bà Tiên thế chấp tài sản của mình là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là giấy chứng nhận) tọa lạc tại số 489/7A Mã Lò, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số 24207

ký ngày 01/11/2016, được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 04/11/2016 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.1. Xét hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực thi hành do được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại điều 12 Hợp đồng tín dụng nêu trên, bên vay là bà Yến và bà Tiên thỏa thuận sẽ trả nợ gốc và lãi vào ngày 02 dương lịch của mỗi tháng. Tuy nhiên, bên vay vi phạm thời hạn thanh toán đã thỏa thuận kể từ kỳ thanh toán thứ ba (ngày 02/7/2016) mặc dù bên cho vay đã nhắc nhở thông qua các tài liệu đã cung cấp cho Hội đồng xét xử như: các biên bản làm việc, các thông báo về việc thanh toán trễ hạn.

Tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Tiên và bà Yến cho rằng bên vay không có lỗi, không vi phạm thời hạn thanh toán, việc trả tiền nợ trễ do bà Yến thay đổi chỗ làm dẫn đến thay đổi kỳ lĩnh lương. Tuy nhiên, việc này đã được bà Tiên thông báo cho ông Tường là chuyên viên tín dụng của ngân hàng Sacombank. Do đó, bên cho vay phải có trách nhiệm cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho khách hàng theo quy định.

Xét tại điểm c mục 2 của Phụ lục hợp đồng đính kèm Hợp đồng tín dụng số LD 1612700026 quy định: “Khi đến ngày đáo hạn hoặc kỳ hạn trả nợ, nếu bên được cấp tín dụng không trả nợ vay đầy đủ và kịp thời, để được Sacombank xem xét cơ cấu lại thời hạn trả nợ, bên được cấp tín dụng phải gửi cho Sacombank Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ trước ngày đáo hạn/kỳ trả nợ ít nhất là 10 ngày làm việc (theo ngày làm việc của Sacombank) hoặc vào ngày khác theo quyết định của Sacombank. Việc cơ cấu lại thời gian trả nợ chỉ được Sacombank xem xét (Sacombank có quyền nhưng không phải nghĩa vụ) khi:

- + Bên được cấp tín dụng phải chịu mức phí cơ cấu lại thời hạn trả nợ do Sacombank thông báo trong từng thời kỳ; và

- + Lãi suất cho vay áp dụng cho thời gian cơ cấu lại thời hạn trả nợ sẽ được các bên thỏa thuận lại.

Tại phiên tòa, bị đơn xác định không gửi Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ trước ngày đáo hạn cho Sacombank, đồng thời theo quy định nêu trên thì việc cơ cấu lại thời hạn không phải là nghĩa vụ của Sacombank nên việc bà Tiên kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại việc Ngân hàng phải có trách nhiệm cơ cấu lại thời hạn trả nợ là không có căn cứ.

\* Xét ý kiến của bị đơn cho rằng trước khi khởi kiện ra tòa án, ngân hàng không thực hiện việc hòa giải, thương lượng với khách hàng theo quy định:

Căn cứ điểm a mục 2 Phụ lục hợp đồng nêu trên thì: “Khi đến ngày đáo hạn hoặc đến kỳ hạn trả nợ nếu bên được cấp tín dụng không trả nợ vay đầy đủ và kịp thời, Sacombank có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng các biện

pháp xử lý theo quy định pháp luật để thu hồi nợ vay”. Như vậy, do các bên không có thỏa thuận việc nếu thanh toán trễ hạn thì ngân hàng có quyền phạt mà không có quyền khởi kiện và cũng không quy định hòa giải là thủ tục bắt buộc nên Ngân hàng có quyền khởi kiện khi bên vay vi phạm hợp đồng là đúng quy định.

Cũng theo thỏa thuận tại điểm a mục 2 Phụ lục hợp đồng nêu trên, do bên vay là bà Tiên, bà Yến vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng nên Sacombank khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng, thu hồi nợ trước hạn là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

4.2. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng Sacombank tính tiền nợ gốc, lãi không đúng quy định:

Theo quy định tại 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” nên việc Sacombank tính lãi trên nợ gốc, lãi trên dư nợ gốc quá hạn cùng số nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên là đúng quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Bảng kê chi tiết ngày 15/10/2019 để xét xử, buộc bị đơn có trách nhiệm trả nợ gốc 693.312.000 đồng, lãi trên nợ gốc 65.614.013 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 3.816.263 đồng và lãi chậm trả 2.304.977 đồng là có căn cứ.

#### 4.3. Về biện pháp bảo đảm

Xét việc đăng ký thế chấp giữa bà Yến, bà Tiên và Sacombank được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do căn nhà số 489/7A Mã Lò, phường Bình Hưng Hòa A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản đang thế chấp để đảm bảo khoản nợ vay của Sacombank đối với bà Tiên, bà Yến nên tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Yến, bà Tiên cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Hoàng C, bà Trần Thị V, bà Nguyễn Thị Tuyết T đại diện cho hai trẻ Võ Tấn P và trẻ Võ Quỳnh Phương N, bà Nguyễn Thị Thủy T đại diện cho hai trẻ Ngô Thiên P và trẻ Nguyễn Nhật N, cùng những người khác đang lưu trú tại căn nhà nêu trên có nghĩa vụ giao nhà cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý hoặc phát mãi khi có yêu cầu là đúng quy định.

Bị đơn kháng cáo đề nghị Sacombank trả lại bản chính giấy tờ nhà, đất đã thế chấp cho Sacombank để bị đơn thế chấp cho ngân hàng khác lấy tiền trả nợ cho Sacombank. Yêu cầu này không có cơ sở vì vi phạm quy định hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 24207 nêu trên.

Từ các cơ sở đã phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thủy T, giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank).

\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thủy T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 579/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là bà Nguyễn Thị Thủy T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm b Khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 3, Điều 117, Điều 299, Điều 318, Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thủy T.

2. Giữ nguyên phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 579/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Hải Y và bà Nguyễn Thị Thủy T phải trả cho Ngân hàng Asó tiền là 765.047.253đ (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc: 693.312.000đ (Sáu trăm chín mươi ba triệu, ba trăm mười hai nghìn đồng), lãi trên nợ gốc: 65.614.013đ (Sáu mươi lăm triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, không trăm mười ba đồng); lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 3.816.263đ (Ba triệu, tám trăm mười sáu nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng); lãi chậm trả: 2.304.977đ (Hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đồng) theo Hợp đồng tín dụng số LD1612700026 ngày 11/5/2016. Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày 17/10/2019 cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LD1612700026 ngày 11/5/2016 nêu trên.

Nếu bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T trả đủ số tiền trên thì Ngân hàng Acó nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, địa chỉ số 489/7A Mã Lò, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 09/7/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 13259 đã cập nhật ngày 31/5/2016 và các giấy tờ khác theo Hợp đồng thế chấp số 24207 ngày 01/11/2016.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay trên thì Ngân hàng Acó quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 489/7A Mã Lò, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số 24207 ngày 01/11/2016, được đăng ký giao dịch đảm bảo vào ngày 04/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Nếu phát mãi tài sản đảm bảo không đủ để thi hành án thì bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Hải Y, bà Nguyễn Thị Thủy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: ông Nguyễn Hoàng C và bà Trần Thị V, trẻ Võ Tấn P và Võ Quỳnh Phương N (do bà Nguyễn Thị Tuyết T đại diện), trẻ Ngô Thiên P, Nguyễn Nhật N (do bà Nguyễn Thị Thủy T đại diện) và những người khác đang lưu trú trong căn nhà số 489/7A Mã Lò, Khu phố K, Khu phố H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên có nghĩa vụ giao nhà cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý hoặc phát mãi khi có yêu cầu.

2.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (Một triệu đồng) bị đơn bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T phải liên đới chịu. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị Thủy T phải hoàn trả lại 1.000.000đ (một triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín.

#### 2.4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm là 34.601.890đ (Ba mươi bốn triệu, sáu trăm lẻ một nghìn, tám trăm chín mươi đồng) bà Nguyễn Thị Hải Y và bà Nguyễn Thị Thủy T phải liên đới chịu. Hoàn lại cho Ngân hàng Asố tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.063.065đ (Mười sáu triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm sáu mươi lăm đồng) theo biên lai thu số 0030758 ngày 19/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thủy T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Tiên đã nộp theo biên lai số AA/2019/0064100 ngày 29/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 3. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### ***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận G;
- TAND quận G;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Trần Thị Bích Thủy**