

**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: 82/2025/DS-PT
Ngày: 20/01/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.

**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: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Trúc
Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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 Mai Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 970/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6401/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18450/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Trụ sở chính: A P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng T1, có mặt.

Địa chỉ: B Khu phố G, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
(theo Quyết định ủy quyền số 41/QĐ-DABQ10 ngày 10/8/2022).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 3 L, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hải C, sinh năm 1969, có mặt.

Địa chỉ thường trú: 359/1/35 L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 006582, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2024 của Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Ông Lê Hải C, sinh năm 1969, có mặt.

Địa chỉ thường trú: 359/1/35 L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2022, các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc L có quan hệ tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Ngân hàng Đ), bao gồm hai khoản sau:

Bà Nguyễn Thị Ngọc L vay của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q theo Hợp đồng tín dụng số K0011/1319 ngày 14/11/2019:

- Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).

- Lãi suất: 10%/năm.

- Thời hạn vay: 240 tháng.

- Mục đích vay: Vay mua bất động sản là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 09 Thửa đất số: 146; 147; 148; 152; 153; 154; 155; 156, 134, cùng nằm tờ bản đồ số: 17, địa chỉ: Xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Biện pháp đảm bảo: Bên vay thế chấp cho Ngân hàng Đ (bây) bất động sản tọa lạc tại địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0032/TC19 ngày 13/11/2019 và Văn bản sửa đổi, Bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0032/TC19-01/2020/PLHĐ ngày 15/08/2020. Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng, đăng ký giao

dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật, bao gồm:

1/ Thừa đất: 147, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 323306; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5668, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

2/ Thừa đất: 148, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 323307; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5669, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

3/ Thừa đất: 152, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401493; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5645, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

4/ Thừa đất: 153, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401494; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5646, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

5/ Thừa đất: 154, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401495; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5647, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

6/ Thừa đất: 155, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401496; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5648, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

7/ Thừa đất: 156, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401497; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5649, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

Quá trình vay từ ngày 14/11/2019 đến ngày 26/09/2024, bà Nguyễn Thị Ngọc L đã trả được:

- Vốn: 182.600.000 đồng.
- Lãi trong hạn: 347.116.863 đồng.
- Lãi quá hạn: 292.388 đồng.

Tổng cộng: 530.009.251 đồng.

Do bà Nguyễn Thị Ngọc L vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng Đ đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 26/09/2024 bà Nguyễn Thị Ngọc L còn nợ:

- Vốn: 1.817.400.000 đồng.
- Lãi trong hạn: 527.925.673 đồng.
- Lãi quá hạn: 59.390.376 đồng.

Tổng cộng: 2.404.716.049 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 26/09/2024 là 2.404.716.049 đồng (Hai tỷ bốn trăm lẻ bốn triệu bảy trăm mười sáu nghìn không trăm bốn mươi chín đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/09/2024 đến ngày bà Nguyễn Thị Ngọc L trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo lãi suất quá hạn được quy định trong các hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc L không thanh toán ngay, dứt điểm số nợ trên; Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc L hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh Q là 07 bất động sản tọa lạc tại địa chỉ: Xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0032/TC19 ngày 13/11/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0032/TC19-01/2020/PLHĐ ngày 15/08/2020. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định; bao gồm:

1/ Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT323306, vào sổ cấp GCN số CS5668 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

2/ Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT323307, vào sổ cấp GCN số CS5669 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

3/ Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT401493, vào sổ

cấp GCN số CS5645, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

4/ Thừa đất số 153, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 401494, vào sổ cấp GCN số CS5646 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

5/ Thừa đất số 154, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 401495, vào sổ cấp GCN số CS5647 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

6/ Thừa đất số 155, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 401496, vào sổ cấp GCN số CS5648 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

7/ Thừa đất số 156, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 401497, vào sổ cấp GCN số CS5649 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019.

Trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Đ không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Ngọc L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại và lãi phát sinh đến thời điểm thanh toán.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Hải C – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thực chất các lô đất trên thuộc quyền sở hữu của ông (Trong tổng thể cả khu gần 02ha ông đặt là “Xóm ông C”; để thuận tiện cho việc thế chấp- vay tiền ông phân nhỏ thành các lô và nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên và làm thủ tục thế chấp- vay tiền tại Ngân hàng Đ (Trong hồ sơ Ngân hàng nộp cho Tòa cũng thể hiện bằng các giấy tờ tay thỏa thuận giữa ông C và bà L). Trên các thửa đất trên ông C có dựng các nhà tiền chế (Khung sườn bằng sắt thép, mái tôn, vách gỗ/xây gạch) vì làm nhà bằng vật liệu tiền chế nên không cần xin giấy phép và cũng không có bản vẽ cụ thể các công trình này- ông C tự thuê thợ làm theo ý ông C; vì vậy ông C cũng không biết giá trị của các công trình này là bao nhiêu? Nếu phải phát mãi các lô đất này, ông C đồng ý phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền/trên đất để trả nợ cho Ngân hàng Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40, điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 280, khoản 1 Điều 357, Điều 463, khoản 1,5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 và danh mục mức án phí, lệ phí tòa án ban hành kèm theo.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 26/09/2024 là 2.404.716.049 (Hai tỷ, bốn trăm lẻ bốn triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, không trăm bốn mươi chín) đồng (Bao gồm: Nợ vốn: 1.817.400.000 đồng; lãi trong hạn: 527.925.673 đồng; lãi quá hạn: 59.390.376 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/09/2024 đến ngày bà Nguyễn Thị Ngọc L trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo lãi suất quá hạn được quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc L không thanh toán ngay, dứt điểm số nợ trên; Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc L hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q là 07 bất động sản tọa lạc tại địa chỉ: Xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0032/TC19 ngày 13/11/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0032/TC19-01/2020/PLHĐ ngày 15/08/2020. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định; bao gồm:

1/ Thửa đất: 147, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 323306; Số vào sổ cấp GCN: CS5668, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày

17/10/2019. Diện tích: 305 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 125 m².

2/Thửa đất: 148, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 323307; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5669, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 310 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 130 m².

3/ Thửa đất: 152, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401493; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5645, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 259 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 79 m².

4/ Thửa đất: 153, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401494; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5646, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 259 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 79 m².

5/ Thửa đất: 154, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401495; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5647, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 259 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 79 m².

6/ Thửa đất: 155, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401496; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5648, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 258 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 78 m².

7/ Thửa đất: 156, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401497; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5649, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 258 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 78 m².

Trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho D không đủ để thanh toán hết

khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Ngọc L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại và lãi phát sinh đến thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/10/2024, ông Lê Hải C – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp Đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xem xét gia hạn thời hạn trả nợ và giảm lãi suất cho bị đơn theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ông Đỗ Hoàng T1 – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Hải C – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị Ngọc L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữa hai bên đương sự chưa đối chiếu xác nhận công nợ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để xét xử là chưa khách quan, toàn diện; lãi suất ghi trên Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0011/1319 ngày 12/11/2019 cao hơn lãi suất hiện nay mà nguyên đơn đang áp dụng; nguyên đơn chưa xem xét áp dụng Thông tư số 01/2020/TT-NHNN ngày 13/3/2020 và Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng N về cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch Covid-19; Thông báo số 135a/TB-VPCP ngày 31/3/2020 của Văn phòng C2 về việc thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại cuộc họp thường trực Chính phủ về các biện pháp hỗ trợ người dân gặp khó khăn do đại dịch C3, đối với trường hợp vay tín dụng của bị đơn. Nay bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giảm lãi vay và gia hạn thời hạn trả nợ của bị đơn theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các

đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Do kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Ngày 26/9/2024, Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên án (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa). Ngày 04/10/2024, Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án sơ thẩm cho người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Ngày 23/10/2024, ông Lê Hải C – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp Đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Lê Hải C đã nộp còn trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn thông báo nên Đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Giấy đề nghị vay vốn ngày 15/8/2019; Hợp đồng tín dụng dài hạn số hợp đồng K.0011/1319 ngày 12/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q (bên cho vay) và bà Nguyễn Thị Ngọc L (bên vay), Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0032/TC19 ngày 13/11/2019, số công chứng 13826, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C4 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L (bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q (bên nhận thế chấp); Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0032/TC19-01/2020/PLHĐ, số công chứng 6149, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/8/2020 tại Văn phòng C4; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi số 035_TC.00064/21 ngày 24/9/2021; Tờ tường trình ngày 15/5/2024; Biên bản làm việc ngày 10/8/2024, có đủ cơ sở xác định: bà Nguyễn Thị Ngọc L đã xác lập quan hệ vay tín dụng của Ngân hàng TMCP Đ số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); thời hạn 240 tháng; thời gian ân hạn

khoản vay: không; lãi suất cho vay trong hạn: 10%/năm áp dụng cho 12 tháng đầu tiên, các năm tiếp theo được điều chỉnh theo định kỳ vào ngày 14 hàng tháng (dựa trên lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng do Ngân hàng Đ công bố tại trang tin điện tử: www.D1.com.vn biên độ 3,5%/năm), việc thực hiện điều chỉnh lãi suất nêu trong hợp đồng này với sự thống nhất của các bên mà không cần Ngân hàng Đ thông báo bằng văn bản; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Bà L – bên vay có nghĩa vụ trả nợ gốc theo quy định kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay quy định tại Điều 11 của Hợp đồng tín dụng. Biện pháp bảo đảm khoản vay là thế chấp 07 (bảy) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 147, 148, 152, 153, 154, 155 và 156, tờ bản đồ số 17, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng tín dụng dài hạn số hợp đồng K.0011/1319 ngày 12/11/2019 là hợp đồng song vụ theo Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn.

[2.2] Từ ngày 14/11/2019 đến ngày 26/9/2024, bà L đã thanh toán cho Ngân hàng Đ được tổng số tiền 530.009.251 đồng (bao gồm vốn: 182.600.000 đồng; lãi trong hạn: 292.388 đồng; lãi quá hạn: 530.009.251 đồng). Như vậy, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015, trách nhiệm thanh toán nợ gốc và lãi vay thỏa thuận tại Điều 11 Hợp đồng tín dụng dài hạn số hợp đồng K.0011/1319 ngày 12/11/2019 và Điều 9 Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng trung/dài hạn.

Tính đến ngày 26/9/2024, bà L còn nợ Ngân hàng Đ:

- Số tiền: 2.404.716.049 đồng, bao gồm: Nợ vốn: 1.817.400.000 đồng. Lãi trong hạn: 527.925.673 đồng và L1 quá hạn: 59.390.376 đồng;

- Tiền lãi phát sinh từ ngày 27/09/2024 đến ngày bà L trả hết nợ cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số hợp đồng K.0011/1319 ngày 12/11/2019 giữa hai bên.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc L không thanh toán ngay và dứt điểm số nợ trên; Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc L hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q là 07 bất động sản tọa lạc tại địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0032/TC19 ngày 13/11/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0032/TC19-01/2020/PLHĐ ngày 15/08/2020 lập tại Văn phòng C4, tỉnh Lâm Đồng, theo khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng

năm 2010; khoản 2 Điều 292, Điều 295, 298, 299, 318, 319, 320 và 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại và lãi phát sinh đến thời điểm thanh toán xong.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Giấy đề nghị vay vốn ngày 15/8/2019; Hợp đồng tín dụng dài hạn số hợp đồng K.0011/1319 ngày 12/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q (bên cho vay) và bà Nguyễn Thị Ngọc L (bên vay) cũng như Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng trung/dài hạn đã được hai bên đương sự xác lập phù hợp với quy định tại Điều 117, 401 và 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, hai bên đã ký, thống nhất thỏa thuận và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình quy định trong toàn bộ nội dung của hợp đồng nêu trên, bao gồm nghĩa vụ của bên vay về việc thanh toán nợ gốc và lãi vay theo kế hoạch thanh toán tại Điều 11 và 15 của Hợp đồng; phương thức và nghĩa vụ trả nợ tại Điều 4 và 9 của Điều khoản cấp tín dụng đính kèm. Bị đơn yêu cầu hai bên phải lập văn bản đối chiếu, xác nhận công nợ thì mới xác định được nghĩa vụ trả nợ vay của bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.2] Thỏa thuận về lãi suất giữa hai bên tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng dài hạn số hợp đồng K.0011/1319 ngày 12/11/2019, khoản 2 Điều 4 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm hợp đồng là phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 357, 466 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau 12 tháng đầu tiên kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất được điều chỉnh theo định kỳ, dựa trên lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng với biên độ 3,5%/năm, vào ngày 14 hàng tháng với sự thống nhất của các bên. Bị đơn cho rằng mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngày 12/11/2019 cao hơn mức lãi suất hiện nay nên yêu cầu áp dụng mức lãi suất thấp hơn để tạo điều kiện hỗ trợ cho khách hàng là không có căn cứ, cũng không được nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.3] Thông tư số 01/2020/TT-NHNN ngày 13/3/2020 và Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng N về cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch Covid-19, quy định các điều kiện về thời hạn thanh toán của dư nợ trong hạn và quá hạn, văn bản đề nghị của khách hàng thuộc đối tượng áp dụng, nghĩa vụ chứng minh doanh thu, thu nhập bị sụt giảm bởi ảnh hưởng dịch Covid-19, xem xét đánh giá khả năng trả nợ đầy đủ nợ gốc và lãi, trích lập dự phòng rủi ro cũng như ban hành quy định nội bộ do các tổ chức tín dụng quyết định và chịu trách nhiệm khi giữ nguyên nhóm nợ, phân loại nợ, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, hoặc miễn, giảm lãi, phí. Trong khi đó, bị đơn không có văn bản đề nghị xem xét trong quá trình nguyên đơn thực hiện thông báo nhắc nợ, phân loại nợ và khởi kiện vụ án cũng như chưa được bị đơn quyết định chấp thuận áp dụng theo các trường hợp đã viện dẫn nêu trên. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị nêu trên của bị đơn.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng quy định của pháp luật để xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải hoàn lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng (Thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp) cho Ngân hàng TMCP Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; số tiền là: 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 436/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 26/09/2024 là 2.404.716.049 (Hai tỷ, bốn trăm lẻ bốn triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, không trăm bốn mươi chín) đồng (Bao gồm: Nợ vốn: 1.817.400.000 đồng; lãi trong hạn: 527.925.673 đồng; lãi quá hạn: 59.390.376 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/09/2024 đến ngày bà Nguyễn Thị Ngọc L trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo lãi suất quá hạn được quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc L không thanh toán ngay, dứt điểm số nợ trên; Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc L hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q là 07 bất động sản tọa lạc tại địa chỉ: Xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0032/TC19 ngày 13/11/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K0032/TC19-01/2020/PLHĐ ngày 15/08/2020. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định; bao gồm:

1/ Thừa đất: 147, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 323306; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5668, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 305 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 125 m².

2/ Thừa đất: 148, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 323307; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5669, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 310 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 130 m².

3/ Thừa đất: 152, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401493; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5645, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 259 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 79 m².

4/ Thừa đất: 153, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401494; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5646, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 259 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 79 m².

5/ Thừa đất: 154, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401495; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5647, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 259 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 79 m².

6/ Thừa đất: 155, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401496; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5648, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 258 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 78 m².

7/ Thừa đất: 156, tờ bản đồ số: 17 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT 401497; Sổ vào sổ cấp GCN: CS5649, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019. Diện tích: 258 m², đất ở tại nông thôn: 180 m², đất trồng cây lâu năm: 78 m².

Trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Ngọc L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại và lãi phát sinh đến thời điểm thanh toán.

Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải hoàn lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng (Thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp) cho Ngân hàng TMCP Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; số tiền là: 30.000.000 đồng. [Bao gồm: Tiền thuê xe ô tô đi về trong 02 ngày là 9.000.000 đồng; tiền đo vẽ cho 07 thửa đất là 21.000.000 đồng (6.000 đồng/m² x 2.000m² đất và 15.000 đồng/m² x 600m² đất xây dựng)].

Án phí dân sự sơ thẩm: 80.094.320 (Tám mươi triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, ba trăm hai mươi) đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc L chịu.

Ngân hàng Đ không phải chịu án phí. H lại tiền tạm ứng án phí là 37.508.124 (Ba mươi bảy triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, một trăm hai mươi bốn) đồng cho Ngân hàng TMCP Đ, theo biên lai thu số AA/2023/0035607 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Ngọc L đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0020826 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành 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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 10;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10;
- Đương sự;
- Lưu (T19).

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

Nguyễn Tiến Dũng