

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 03/2025/KDTM-ST

Ngày: 07 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tiến Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Trung Kiên.

2. Ông Lê Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phi Yến - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 290/2024/TLST-DS, ngày 10/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 899/2024/QĐXXST-DS ngày 12/11/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 533/2024/QĐST-DS ngày 09/12/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1.

Địa chỉ: T T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1972, theo văn bản ủy quyền số 133/QĐ-BIDV.TBI, ngày 08/3/2024 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: 271-273-275 C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thu H2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: 5 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thu H2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

3.2. Ông Vũ Đình Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 5 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai người đại diện của nguyên đơn - ông Huỳnh Thanh B trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 - chi nhánh T (gọi tắt là Ngân hàng) và bà Nguyễn Thu H2 (gọi tắt là bà H2) có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD ngày 18/9/2023 với nội dung như sau:

Ngân hàng cho bà H2 vay 5.100.000.000đ.

Thời hạn vay: 06 tháng.

Lãi xuất cho vay trong hạn: 8%/năm.

Lãi xuất cho vay quá hạn: 150%/năm.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của H kinh doanh cơ sở kinh doanh Duy Nhất.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà H2 và ông Vũ Đình Đ (gọi tắt là ông Đ) đã thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12-TL-2005, địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình T, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết.

1. Buộc bà Nguyễn Thu H2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/5/2024 như sau:

- Nợ gốc: 5.100.000.000đ.

- Lãi trong hạn: 211.456.667đ.

- Lãi quá hạn: 36.887.664đ.

- Lãi chậm trả: 6.261.547đ.

Tổng cộng: 5.354.605.878đ.

Thời hạn trả: Trả ngay một lần khi Bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà H2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD, ngày 18/9/2023 giữa Ngân hàng với bà H2 cho đến khi bà H2 trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

2. Trường hợp bà H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12-TL-2005, địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình Trị Đông do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

Bị đơn - bà Nguyễn Thu H2 trình bày:

Bà xác nhận có vay tiền của Ngân hàng, các bên có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD, ngày 18/9/2023. Tính đến ngày 19/4/2024 bà còn nợ Ngân hàng số tiền: 5.354.605.878đ, gồm tiền gốc là 5.100.000.000đ, nợ lãi quá hạn cộng dồn là 211.456.667đ, lãi chậm trả là 6.261.547đ, lãi phạt là 36.887.664đ.

Do điều kiện kinh tế khó khăn, nên bà không có khả năng trả cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện, bà xin Ngân hàng bớt cho bà tiền lãi để bà có khả năng trả nợ.

Bà đề nghị Ngân hàng cho bà thời hạn 60 ngày để bà có điều kiện trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thu H2 trình bày:

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD, ngày 18/9/2023, bà và ông Đ đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 141, Tờ bản đồ số 12-TL-2005, địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình T, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng, nên Ngân hàng khởi kiện.

Trường hợp đến hạn trả nợ mà bà không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì bà đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản nêu trên để trả nợ.

Trường hợp bà trả được hết khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng nêu trên, thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà bản chính: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình T, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009 mà Ngân hàng giữ của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Đình Đ trình bày:

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD, ngày 18/9/2023, ông và bà H2 đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 141, Tờ bản đồ số 12-TL-2005, địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình Trị Đông do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng, nên Ngân hàng khởi kiện.

Trường hợp đến hạn trả nợ mà bà H2 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ông đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản nêu trên để trả nợ.

Trường hợp bà H2 trả được hết khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng nêu trên, thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông bản chính: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình T, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009 mà Ngân hàng giữ của ông.

Tại phiên tòa:

Bà Nguyễn Thu H2 và ông Vũ Đình Đ vắng mặt.

Đại diện ủy quyền - ông Huỳnh Thanh B trình bày:

Tại phiên tòa hôm nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà H2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/01/2025 như sau:

- Nợ gốc: 5.100.000.000đ.
- Lãi trong hạn: 467.434.750đ.
- Lãi quá hạn: 164.876.680đ.
- Lãi chậm trả của lãi trong hạn: 27.523.213đ.

Tổng cộng: 5.759.834.643đ.

Thời hạn trả: Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà H2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 08/01/2025 với mức lãi suất quá hạn, theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD, ngày 18/9/2023 giữa Ngân hàng với bà H2 cho đến khi bà H2 trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

2. Trường hợp bà H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12-TL-2005, địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình T, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông xác nhận Ngân hàng có giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình Trị Đông do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

Về tố tụng

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

Về tố tụng

[1] Về thẩm quyền giải quyết

Căn cứ biên bản thỏa thuận về việc lựa chọn Tòa án ngày 19/4/2024 của Ngân hàng về việc lựa chọn Tòa án nhân dân quận Tân Bình là nơi phát sinh tranh chấp từ hoạt động của chi nhánh. Theo tài liệu chứng cứ do Ngân hàng hàng cung cấp thể hiện Ngân hàng Đ1 – chi nhánh T, địa chỉ: 2 C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi giao kết và thực hiện hợp đồng với bà H2. Do đó, việc Ngân hàng lựa chọn Tòa án nhân dân quận Tân Bình để khởi kiện bà H2 là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc xác định quan hệ tranh chấp

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2024 của nguyên đơn, Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý vụ án là tranh chấp về dân sự. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhận thấy: nội dung của hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 giữa Ngân hàng với bà H2 đã ghi: “Mục đích vay vốn của hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Hộ kinh doanh cơ sở kinh doanh Duy Nhất”. Tại phiên tòa, ông Huỳnh Thanh B - đại diện ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định mục đích vay của bà H2 theo hợp đồng tín dụng trên là để bổ sung vốn của

hệ kinh doanh D. Do đó, Tòa án xác định đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại.

[3] Về việc áp dụng pháp luật

Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD, ngày 18/9/2023 giữa Ngân hàng với bà H2 thể hiện: thời điểm năm 2022 phát sinh giao dịch giữa Ngân hàng với bà H2. Thời điểm này Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đang có hiệu lực thi hành và để áp dụng cho các hoạt động của tổ chức tín dụng được Luật các tổ chức tín dụng 2010 điều chỉnh. Do đó, Hội đồng xét xử xác định luật nội dung để áp dụng giải quyết đối với tranh chấp này là Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[4] Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa

Bị đơn - bà Nguyễn Thu H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan -ông Vũ Đình Đ mặc dù đã được tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Lần thứ nhất vào ngày 11/12/2024, lần thứ hai ngày 07/01/2025. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bà H2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tính đến ngày 07/01/2025 là 5.759.834.643đ, trong đó nợ gốc là 5.100.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 467.434.750đ, nợ lãi quá hạn là 164.876.680đ, nợ lãi chậm trả là 27.523.213đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD ngày 18/9/2023 giữa Ngân hàng với bà H2.

Căn cứ lời trình bày của đại diện ủy quyền của Ngân hàng thể hiện Ngân hàng có cho bà H2 vay số tiền 5.100.000.000đ, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 18/9/2023 đến ngày 18/3/2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Căn cứ lời trình bày tại bản khai ngày 04/7/2024 của bà H2 thể hiện, bà có ký hợp đồng và xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi, tạm tính đến ngày 19/4/2024 gồm 5.100.000.000đ tiền gốc, tiền lãi quá hạn cộng dồn 173.451.188đ, tiền lãi chậm trả 4.474.031đ, lãi phạt nợ gốc là 17.884.928đ.

Theo khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 quy định: “Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm quy định trong hợp đồng tín dụng”.

Từ những căn cứ pháp luật trên, thể hiện quá trình thực hiện hợp đồng bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó việc Ngân hàng yêu cầu bà H2 phải trả số tiền trên là có cơ sở và không trái quy định pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về trường hợp bà H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12-TL-2005, địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình Trị Đông do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo bản sao hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/15258646/HĐBĐ ngày 19/9/2022, đã được công chứng tại Văn phòng C, giữa Ngân hàng với bà H2 và ông Đ thể hiện bà H2 và ông Đ đã thế chấp tài sản là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12-TL-2005, địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình T, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009 để bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD, ngày 18/9/2023

Căn cứ bản sao phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 19/9/2022 của bà H2 có chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B.

Theo khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm khi đến hạn như sau: “Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”.

Theo khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 quy định: “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật...”.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng đã khởi kiện và yêu cầu phát mại tài sản khi bà H2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn là phù hợp với quy định tại các điều 299, 317, 318 và Điều 319 của Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích và căn cứ pháp luật trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và không trái quy định pháp luật, nên chấp nhận.

[7] Thời hạn trả

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu bà H2 phải trả ngay số nợ trên sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các văn bản thông báo thu hồi nợ của Ngân hàng, và lời trình bày của đại diện ủy quyền của Ngân hàng thể hiện bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng từ tháng 10/2023, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi, ích hợp pháp của Ngân hàng, nên việc Ngân hàng yêu cầu bà H2 phải trả khoản nợ trên ngay sau khi bản án có hiệu lực là có cơ sở, không trái quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[8] Về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy:

Khoản 1 Điều 322 Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp như sau: “Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp”.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của Ngân hàng xác nhận Ngân hàng có giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình T, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

Do đó, khi bà H2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 và ông Đ bản chính: Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình Trị Đông do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng đã nộp 5.000.000đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên bà H2 phải trả lại cho Ngân hàng số tiền 5.000.000đ mà Ngân hàng đã nộp.

[10] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành 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. Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí là 113.759.835đ.

H1 lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.647.905đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001737 ngày 10/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 186, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ điều 299, 317, 318, 319, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thu H2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 số tiền gốc và lãi tính đến ngày 07/01/2025 là 5.759.834.643đ (năm tỉ bảy trăm năm mươi chín triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng), trong đó tiền gốc là 5.100.000.000đ (năm tỉ một trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 467.434.750đ (bốn trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi đồng), tiền lãi quá hạn là 164.876.680đ (một trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi đồng), tiền lãi chậm trả là 27.523.213đ (hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi ba nghìn hai trăm mười ba đồng), theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD, ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD, ngày 18/9/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - chi nhánh T với bà Nguyễn Thu H2.

Thời hạn trả: Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày 08/01/2025 cho đến ngày thi hành án xong bà Nguyễn Thu H2 còn phải chịu tiền lãi quá hạn, với mức lãi suất quá hạn do các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/15258646/HĐTD ngày 19/9/2022 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.05/2022/15258646/HĐTD ngày 18/9/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - chi nhánh T với bà Nguyễn Thu H2.

1.3. Trường hợp bà Nguyễn Thu H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12-TL-2005, địa chỉ: 6 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình Trị Đông do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

1.4. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H2 trả được hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H2 và ông Vũ Đình Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số H01797/2009/Bình T, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/12/2009.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Bà Nguyễn Thu H2 phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 đã nộp.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thu H2 phải chịu 113.759.835đ (một trăm mười ba triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng).

H1 lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.647.905đ (năm mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm linh năm đồng) do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001737 ngày 10/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Quyền kháng cáo.

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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND quận Tân Bình;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu vp, hồ sơ.

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

Trần Tiến Quang