TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 181/2023/DS-ST Ngày 28-4-2023 V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Phan Hoàng Nam
Bà Lê Thị Hoàng Liễu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Bình

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 450/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X, Trụ sở: Đường N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Bà Nguyễn Đức Thạch D.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Ngọc H (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2022)

- Bị đơn: Bà Trịnh Chung T, sinh năm 1985; Thường trú: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An; tạm trú: Ấp D, xã C, huyện B, TP.Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Ấp B, xã T, huyện B, TP.Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Chung Thị L, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, TP.Hồ Chí Minh; Ấp N, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai, các tài liệu khác trong quá trình tố tụng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bao gồm:

Vào ngày 10/07/2019 và ngày 21/12/2019, Bà Trịnh Chung T có xác lập hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP X chi tiết như sau:

1. HĐTD số LD1919100284 ngày 10/07/2019, thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTD lần 1 ngày 26/08/2019, thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTD lần 2 ngày 28/03/2020 (Cơ cấu nợ lần 1), thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTD lần 3 ngày 11/03/2021 (Cơ cấu nợ lần 2), thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTD lần 4 ngày 21/12/2021 (Cơ cấu nợ lần 3) được ký giữa Ngân hàng TMCP X CN quận T, Bà Trịnh Chung T (Bên vay) và Bà CHUNG THỊ L (Bên bảo lãnh); Giấy nhận nợ số LD1919200449 ngày 11/07/2019 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung.

Tháng 03/2020, bà Trịnh Chung T đề nghị cơ cấu nợ và được Ngân hàng đồng ý cơ cấu nợ do ảnh hưởng bởi Covid 19, thời hạn cơ cấu gốc và lãi phát sinh từ tháng 03/2020 đến tháng 02/2021 sẽ được bà Trịnh Chung T thanh toán phân bổ bắt đầu từ tháng 03/2021 đến tháng 07/2045.

Tháng 03/2021, bà Trịnh Chung T tiếp tục đề nghị cơ cấu nợ lần 2 và được Ngân hàng đồng ý cơ cấu nợ do ảnh hưởng bởi Covid 19, thời hạn cơ cấu gốc và lãi phát sinh từ tháng 03/2021 đến tháng 12/2021 sẽ được bà Trịnh Chung T thanh toán phân bổ bắt đầu từ tháng 01/2022 đến tháng 07/2045.

Tháng 12/2021 bà Trịnh Chung T tiếp tục đề nghị cơ cấu nợ lần 3 và được Ngân hàng đồng ý cơ cấu nợ do ảnh hưởng bởi Covid 19, thời hạn cơ cấu gốc và lãi phát sinh từ tháng 01/2022 đến tháng 06/2022 sẽ được bà Trịnh Chung T thanh toán phân bổ bắt đầu từ tháng 07/2022 đến tháng 01/2023.

Mục đích vay: Chuyển nhượng bất động sản

Thời hạn vay theo hợp đồng gốc: 25 năm

Số tiền nhận nợ: 3.500.000.000 đồng

Vốn đã trả trong suốt quá trình vay tính đến ngày 29/11/2022: 88.016.406 đồng

Dư nợ gốc còn lại tính đến ngày 29/11/2022: 3.411.983.594 đồng

Thời điểm phải trả hết nợ theo khế ước nhận nợ và các thỏa thuận bổ sung: 11/07/2045.

Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 18417 được Phòng công chứng số Y, Tp.HCM chứng nhận ngày 26/08/2019.

Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 07043 được Văn phòng công chứng T, huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 11/07/2019.

Đơn đăng kí GDĐB ngày 27/08/2019.

Đơn đăng kí GDĐB ngày 11/07/2019.

Tài sản đảm bảo 01: Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại Một phần căn nhà tại Ấp B, Xã T, Huyện B, Tp.HCM thuộc sở hữu của bà TRỊNH CHUNG T (Tài sản hình thành từ vốn vay).

Tài sản đảm bảo 02: Thửa đất số 642, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại Ấp N, Xã P, Huyện C, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của bà Bà CHUNG THỊ L (là mẹ ruột của bà TRỊNH CHUNG T)

Ngày chuyển quá hạn: 12/07/2022.

Lãi trong hạn tính đến 29/11/2022: 866.250.000 đồng.

Lãi quá hạn tính đến 29/11/2022: 3.315.689 đồng.

Lãi phạt quá hạn tính đến 29/11/2022: 5.780.587 đồng.

2. HĐTD số 201924103270 ngày 21/12/2019 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTD lần 1 ngày 28/03/2020 (Cơ cấu nợ lần 1), thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTD lần 2 ngày 11/03/2021 (Cơ cấu nợ lần 2), thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTD lần 4 ngày 21/12/2021 (Cơ cấu nợ lần 3) được ký giữa Ngân hàng TMCP X CN quận T và Bà TRỊNH CHUNG T; Giấy nhận nợ số LD1935500181 ngày 21/12/2019 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung.

Tháng 03/2020 bà Trịnh Chung T đề nghị cơ cấu nợ và được Ngân hàng đồng ý cơ cấu nợ do ảnh hưởng bởi Covid 19, thời hạn cơ cấu lãi từ tháng 04/2020 đến tháng 03/2021 sẽ được bà Trịnh Chung T thanh toán vào ngày 13/04/2021, gốc sẽ được bà Trịnh Chung T thanh toán vào ngày 21/12/2021.

Tháng 03/2021 bà Trịnh Chung T đề nghị cơ cấu nợ lần 2 và được Ngân hàng đồng ý cơ cấu nợ do ảnh hưởng bởi Covid 19, thời hạn cơ cấu lãi từ tháng 03/2021 đến tháng 12/2021, gốc và lãi từ 03/2021 đến tháng 12/2021 sẽ được bà Trịnh Chung T thanh toán chung vào ngày 21/12/2021.

Tháng 12/2021 bà Trịnh Chung T đề nghị cơ cấu nợ lần 3 và được Ngân hàng đồng ý cơ cấu nợ do ảnh hưởng bởi Covid 19, thời hạn cơ cấu lãi và gốc từ tháng 12/2021 đến tháng 06/2022, gốc và lãi từ tháng 12/2021 đến tháng 06/2022 sẽ được bà Trịnh Chung T thanh toán vào ngày 21/06/2022.

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

Thời hạn vay theo hợp đồng gốc: 01 năm.

Số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng.

Vốn đã trả trong suốt quá trình vay tính đến ngày 29/11/2022: 260.000.000 đồng.

Dư nợ gốc còn lại tính đến ngày 29/11/2022: 240.000.000 đồng

Thời điểm phải trả hết nợ theo khế ước nhận nợ và các thỏa thuận bổ sung: 21/06/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 26610 được Phòng công chứng số Y, Tp.HCM chứng nhận ngày 21/12/2019.

Đơn đăng kí GDĐB ngày 21/12/2019

Tài sản đảm bảo: Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại Một phần căn nhà tại Ấp B, Xã T, Huyện B, Tp.HCM thuộc sở hữu của bà TRỊNH CHUNG T.

Ngày chuyển quá hạn: 22/06/2022

Lãi trong hạn tính đến 29/11/2022: 118.209.589 đồng.

Lãi quá hạn tính đến 29/11/2022: 16.355.836 đồng.

Lãi phạt quá hạn tính đến 29/11/2022: 5.214.176 đồng.

Tính đến ngày 29/11/2022, các khoản vay trên đã quá hạn thanh toán cao nhất là 161 ngày và đã được phân loại nợ Nhóm 5 theo quy định của Ngân hàng nhà nước và quy định của Ngân hàng TMCP X với số tiền phải thanh toán 4.667.109.471 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn bốn trăm bảy mươi mốt đồng), trong đó:

STT	Hợp đồng tín dụng	Giấy nhận nợ	Nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Lãi phạt	Tổng cộng
1	201924103270	LD1935500181	240.000.000	118.209.589	16.355.836	5.214.176	**379.779.601**
2	LD1919100284	LD1919200449	3.411.983.594	866.250.000	3.315.689	5.780.587	**4.287.329.870**
TỔNG CỘNG							**4.667.109.471**

Ngân hàng TMCP X khởi kiện bà T, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết:

- Buộc Bà TRỊNH CHUNG T phải trả cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/11/2022 là 4.667.109.471 đồng (Bốn tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn bốn trăm bảy mươi mốt đồng), trong đó: Vốn gốc: 3.651.983.594 đồng; Lãi trong hạn: 984.459.589 đồng; Lãi quá hạn: 19.671.524 đồng; Lãi phạt: 10.994.764 đồng

- Buộc Bà TRỊNH CHUNG T thanh toán toàn bộ lãi phát sinh từ ngày 30/11/2022 cho đến khi trả dứt nợ.

- Trong trường hợp Bà TRỊNH CHUNG T không trả được nợ, cho phát mãi ngay tài sản bảo đảm là Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại Một phần căn nhà tại Ấp B, Xã T, Huyện B, Tp.HCM thuộc sở hữu của bà TRỊNH CHUNG T và Thửa đất số 642, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại Ấp N, Xã P, Huyện C, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của bà Bà CHUNG THỊ L để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí liên quan đến việc khởi kiện, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì buộc bà TRỊNH CHUNG T có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi đưa vụ án ra xét xử, bị đơn – bà Trịnh Chung T không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Chung Thị L không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng – ông Tạ Ngọc H, bị đơn bà Trịnh Chung T thống nhất toàn bộ nội dung vụ án về hợp đồng tín dụng. Đối với yêu cầu đề nghị được quyền xử lý tài sản thế chấp là Thửa đất số 642, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại Ấp N, Xã P, Huyện C, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của bà Chung Thị L thì bà Trịnh Chung T đề nghị phía Ngân hàng rút lại yêu cầu khởi kiện nhưng phía Ngân hàng không đồng ý.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng : Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án : Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh nhận thấy có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP X. Về án phí : Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu bà Trịnh Chung T phải thanh toán các khoản nợ gốc, lãi và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp xuất phát từ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X, bà Trịnh Chung T, bà Chung Thị L. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Ngân hàng TMCP X khởi kiện đối với 02 hợp đồng tín dụng, trong đó có 01 hợp đồng với mục đích nhằm bổ sung vốn kinh doanh nên được xác định là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc tranh chấp kinh doanh thương mại quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 01 Hợp đồng nhằm mục đích nhận chuyển nhượng bất động sản nên được xác định là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc tranh chấp dân sự quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do hai quan hệ tranh chấp này có cùng nguyên đơn và bị đơn, cùng là tranh chấp hợp đồng tín dụng nên được giải quyết chung trong một vụ án. Giá trị tranh chấp của hợp đồng tín dụng thuộc tranh chấp dân sự lớn hơn nhiều lần so với tranh chấp của hợp đồng tín dụng thuộc tranh chấp kinh doanh thương mại nên khi xác định quan hệ tranh chấp của

toàn bộ vụ án được xác định là vụ án dân sự. Bị đơn bà Trịnh Chung T cư trú tại huyện B, TP. Hồ Chí Minh nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 30, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

[2] Các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng được Ngân hàng TMCP X, bà Trịnh Chung T, bà Chung Thị L xác lập từ ngày 10/7/2019 nên pháp luật nội dung xác định được áp dụng để giải quyết vụ án là Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[3] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Bà Chung Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Chung Thị L theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung:

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử về yêu cầu giải quyết các hợp đồng tín dụng :

[6] Đối với Hợp đồng tín dụng số 2019241003270 ngày 21/12/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2019241003270 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/2019241003270 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/2019241003270 ngày 21/12/2021; Giấy nhận nợ số LD 1935500181 ngày 21/12/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 01/LD1935500181 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 02/LD1935500181 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 03/LD1935500181 ngày 21/12/2021 thì Ngân hàng TMCP X đã cho bà Trịnh Chung T vay với mục đích ***bổ sung vốn kinh doanh***, với số tiền gốc là 500.000.000 đồng, thời hạn thanh toán gốc là 21/6/2022, thời hạn thanh toán lãi là 21/6/2022, lãi suất là 11%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu, kể từ tháng thứ 4 trở đi lãi suất của toàn bộ dư nợ được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 12 tháng lãi cuối kỳ của X tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 5%/năm. Lãi suất này được X quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng một lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp tài sản số 26610 ngày 21/12/2019 tại Phòng Công chứng số Y; tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 553, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Một phần căn nhà tại Ấp B, xã T, huyện B, TP.Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS05280 ngày 13/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp;

đã được đăng ký thế chấp ngày 23/12/2019. Theo Bảng kê tính lãi do Ngân hàng xuất trình tính đến ngày 28/4/2023 cho thấy bà Trịnh Chung T đã thanh toán được 260.000.000 đồng tiền nợ gốc và lãi.

[7] Đối với Hợp đồng tín dụng số LD1919100284 ngày 10/7/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/LD1919100284 ngày 26/8/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/LD1919100284 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/LD1919100284 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/LD1919100284 ngày 21/12/2021; Giấy nhận nợ số LD1918200449 ngày 11/7/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 01/LD1918200449 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 02/LD1918200449 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 03/LD1918200449 ngày 21/12/2021 thì Ngân hàng TMCP X đã cho bà Trịnh Chung T vay với mục đích ***nhận chuyển nhượng bất động sản***, với số tiền gốc là 3.500.000.000 đồng, phương thức trả nợ gốc hàng tháng, lãi trả theo dư nợ ban đầu, thời điểm thanh toán hết nợ là ngày 11/7/2045, lãi suất là 9%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp tài sản số 07043 ngày 10/7/2019 tại Văn phòng Công chứng T– Tỉnh Long An, tài sản thế chấp là thửa đất số 642 tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ ấp N, xã P, huyện C, tỉnh Long An, đã được đăng ký thế chấp ngày 11/7/2019 và được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp tài sản số 18417 tại Phòng Công chứng số Y, TP.HCM, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 553, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Một phần căn nhà tại Ấp B, xã T, huyện B, TP.Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS05280 ngày 13/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp, đã được đăng ký thế chấp ngày 27/8/2019. Theo Bảng kê tính lãi do Ngân hàng xuất trình tính đến ngày 28/4/2023 cho thấy bà Trịnh Chung T đã thanh toán được 88.016.406 đồng tiền nợ gốc và lãi.

[8] Bà Trịnh Chung T thừa nhận số tiền gốc, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả, lãi suất, thời điểm chuyển quá hạn phù hợp với Bảng kê do phía nguyên đơn xuất trình. Có căn cứ xác định Nợ gốc chưa trả; Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả; Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả; Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả cho Ngân hàng tính đến ngày 28/4/2023 là:

[9] Đối với Hợp đồng tín dụng số 2019241003270 ngày 21/12/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2019241003270 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/2019241003270 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/2019241003270 ngày 21/12/2021; Giấy nhận nợ số LD 1935500181 ngày 21/12/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 01/LD1935500181 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận

sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 02/LD1935500181 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 03/LD1935500181 ngày 21/12/2021 là: Nợ gốc chưa trả: 240.000.000 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả: 118.209.589 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả: 31.594.192 đồng; Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả là 10.072.105 đồng, tổng cộng là: 399.875.886 đồng.

[10] Đối với Hợp đồng tín dụng số LD1919100284 ngày 10/7/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/LD1919100284 ngày 26/8/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/LD1919100284 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/LD1919100284 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/LD1919100284 ngày 21/12/2021; Giấy nhận nợ số LD1918200449 ngày 11/7/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 01/LD1918200449 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 02/LD1918200449 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 03/LD1918200449 ngày 21/12/2021 là: Nợ gốc chưa trả: 3.411.983.594 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả: 997.500.000 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả: 12.250.662 đồng; Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả là 21.253.952 đồng, tổng cộng là: 4.442.988.208 đồng.

[11] Về yêu cầu giải quyết các hợp đồng thế chấp: Căn cứ vào Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 11/7/2019 đối với thửa đất số 642 tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ ấp N, xã P, huyện C, tỉnh Long An; Hợp đồng thế chấp tài sản số 07043 ngày 10/7/2019 tại Văn phòng Công chứng T – Tỉnh Long An; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2019, vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyển số 4 số thứ tự 22975 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, TP.Hồ Chí Minh; Hợp đồng thế chấp tài sản số 26610 ngày 21/12/2019 tại Phòng Công chứng số Y; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2019, vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyển số 4 số thứ tự 21915 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, TP.Hồ Chí Minh; Hợp đồng thế chấp tài sản số 18417 tại Phòng Công chứng số Y, TP.HCM thì việc thế chấp để đảm bảo các khoản vay nêu trên là hợp pháp, do đó yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là có cơ sở để chấp nhận, hơn nữa, các tài sản này chỉ nhằm đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, không nhằm đảm bảo cho bất kỳ khoản vay nào khác.

[12] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2023 tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, thì trên diện tích đất thuộc thửa đất số 642 tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ ấp N, xã P, huyện C, tỉnh Long An có 01 căn nhà trên đất của bà Chung Thị L, chưa được cập nhật biến động theo quy định của Luật Đất đai. Hợp đồng thế chấp tài sản số 07043 ngày 10/7/2019 tại Văn phòng Công chứng T – Tỉnh Long An, bà Chung Thị L chỉ thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số LD1919100284 ngày 10/7/2019. Tại Khoản 1 Điều 325 Bộ

luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*.". Do đó yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền xử lý cả tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 642 tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ ấp N, xã P, huyện C, tỉnh Long An vẫn phù hợp với quy định của pháp luật.

[13] Về yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc bà Trịnh Chung T phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện và thi hành án thì đây là nghĩa vụ được giải quyết theo quy định của Luật Thi hành án dân sự, Luật phí và lệ phí, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội mà không giải quyết theo yêu cầu của người khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không nhận định đây là một yêu cầu để chấp nhận hay không chấp nhận.

[14] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận do đó bà Trịnh Chung T phải chịu chi phí tố tụng. Bà Trịnh Chung T có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP X số tiền chi phí tố tụng mà Ngân hàng đã tạm nộp là 20.000.000 đồng.

[15] Án phí: Án phí trong vụ án gồm án phí dân sự sơ thẩm và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên bà Trịnh Chung T phải chịu chi án phí phí dân sự sơ thẩm và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 30, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 307, Điều 463, Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 ;

- Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 24, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X.

1. 1. Buộc bà Trịnh Chung T phải trả cho Ngân hàng TMCP X các khoản tiền như sau:

- Nợ gốc chưa trả: 3.411.983.594 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả: 997.500.000 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả: 12.250.662 đồng; Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả là 21.253.952 đồng, tổng cộng là: **4.442.988.208** đồng theo Hợp đồng tín dụng số LD1919100284 ngày 10/7/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/LD1919100284 ngày 26/8/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/LD1919100284 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/LD1919100284 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/LD1919100284 ngày 21/12/2021; Giấy nhận nợ số LD1918200449 ngày 11/7/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 01/LD1918200449 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 02/LD1918200449 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 03/LD1918200449 ngày 21/12/2021.

- Nợ gốc chưa trả: 240.000.000 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả: 118.209.589 đồng; Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả: 31.594.192 đồng; Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả là 10.072.105 đồng, tổng cộng là: **399.875.886** đồng theo Hợp đồng tín dụng số 2019241003270 ngày 21/12/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2019241003270 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/2019241003270 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/2019241003270 ngày 21/12/2021; Giấy nhận nợ số LD 1935500181 ngày 21/12/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 01/LD1935500181 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 02/LD1935500181 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 03/LD1935500181 ngày 21/12/2021.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. 2. Về tài sản bảo đảm:

- Trường hợp bà Trịnh Chung T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản tiền phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số LD1919100284 ngày 10/7/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/LD1919100284 ngày 26/8/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/LD1919100284 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/LD1919100284 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/LD1919100284 ngày 21/12/2021; Giấy nhận nợ số LD1918200449

ngày 11/7/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 01/LD1918200449 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 02/LD1918200449 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 03/LD1918200449 ngày 21/12/2021 thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại Một phần căn nhà tại ấp B, Xã T, Huyện B, Tp.HCM và Thửa đất số 642, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại Ấp N, Xã P, Huyện C, Tỉnh Long An.

- Trường hợp Bà Trịnh Chung T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản tiền phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 2019241003270 ngày 21/12/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2019241003270 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/2019241003270 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/2019241003270 ngày 21/12/2021; Giấy nhận nợ số LD 1935500181 ngày 21/12/2019; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 01/LD1935500181 ngày 28/3/2020; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 02/LD1935500181 ngày 11/3/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số 03/LD1935500181 ngày 21/12/2021 thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại Một phần căn tại Ấp B, Xã T, Huyện B, Tp.HCM.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm. Bà Trịnh Chung T có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

2. Chi phí tố tụng:

Bà Trịnh Chung T phải trả số tiền là 20.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP X.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:

Bà Trịnh Chung T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.443.000 đồng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 19.994.000 đồng. Tổng cộng số tiền án phí mà bà Trịnh Chung T phải chịu là 132.437.000 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền tạm ứng án phí là 56.253.482 đồng theo Biên lai số: 41514 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

4. Ngân hàng TMCP X, ông Tạ Ngọc H, bà Trịnh Chung T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Chung Thị L được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày bà Chung Thị L nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, 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 thoả 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 (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)./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND huyện Bình Chánh, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Dũng