

Bản án số: 10/2023/DS-ST

Ngày: 10/02/2023

*V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Tịnh.

2. Bà Lâm Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Quốc Thiên Hương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLST-DS ngày 24/01/2022 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2022/ QĐST-DS ngày 06/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 122/2022/QĐST-DS ngày 26/12/2022.

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần A; địa chỉ trụ sở: đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: T, Phường E, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1980; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 395/2021/UQ-AMC ngày 24/12/2021).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1980; địa chỉ: đường M, Phường F, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1941; (Vắng mặt).

- Ông Bùi Ngọc L, sinh năm 1982; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện K, tỉnh Long An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện được nộp vào ngày 10/01/2022 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Ngọc V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/10/2018, bà Nguyễn Thị H đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0533/2018/906-CV để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần A – chi nhánh B (viết tắt Ngân hàng A) số tiền là 530.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01/GNN-0533/2018/906-CV. Hợp đồng tín dụng nêu trên quy định thời hạn vay 120 tháng, với lãi suất 13.15%/năm, lãi suất do Ngân hàng A quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà H thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 359, Tờ bản đồ số:4 thuộc Ấp T, xã Y, huyện K, tỉnh Long An do bà H đứng tên quyền sử dụng đất theo cập nhật biến động ngày 27/09/2018. Hai bên có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản công chứng số 0170/2018/906-BĐ ngày 01/10/2018 và hợp đồng thế chấp bất động sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Tính đến ngày 10/02/2023, bà Nguyễn Thị H còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền 705.134.638 đồng, trong đó nợ gốc là 481.380.000 đồng và nợ lãi quá hạn là 223.754.638 đồng. Nay Ngân hàng A yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ là 705.134.638 đồng. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, bà Nguyễn Thị H vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định của hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết tiền nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP A yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà H đứng tên tại thửa đất số: 359, Tờ bản đồ số:4 tại Ấp T, xã Y, huyện K, tỉnh Long An để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Ngọc V giữ yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký, tổng số tiền tính đến ngày 10/02/2023 là 705.134.638 (Bảy trăm lẻ năm triệu một trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm ba mươi tám) đồng, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số dư nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như trên, Ngân hàng TMCP A yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

\* Bị đơn bà Nguyễn Thị H theo kết quả xác minh của Công an Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh có hộ khẩu thường trú tại Quận O. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng và có mặt tại các phiên tòa xét xử nhưng vắng mặt.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X và ông Bùi Ngọc L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng và các phiên tòa xét xử vụ án nhưng vẫn vắng mặt.

\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán chưa đảm bảo thời hạn tố tụng khi tổng đạt Thông báo thụ lý và chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP A khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả số tiền nợ vay, đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng vay tài sản. Bị đơn bà Nguyễn Thị H có hộ khẩu thường trú tại Quận O. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn ở Quận O nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị H, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X và ông Bùi Ngọc L đều vắng mặt lần 2 tại phiên tòa dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

3.1 Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền nợ gốc là 481.380.000 đồng:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0533/2018/906-CV ngày 01/10/2018, và giấy nhận nợ số 01/GNN-0533/2018/906-CV ngày 01/10/2018. Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định bà Yến đã vay 530.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP A, đến ngày 10/02/2023 bà H còn thiếu số nợ gốc 481.380.000 đồng nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là vi phạm Hợp đồng và Ngân hàng có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý nợ buộc bị đơn trả lại khoản nợ vay theo

như quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền nợ gốc 481.380.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

3.2 Đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi quá hạn tính đến ngày 10/02/2023 là 223.754.638 đồng:

Hội đồng xét xử căn cứ 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”* và căn cứ vào Điểm c Khoản 4 Điều 13 và Điều 20 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng thì: *“Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn”*.

Do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP A chuyển nợ gốc sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng yêu cầu bà H thanh toán số tiền lãi quá hạn đến ngày 10/02/2023 với số tiền 223.754.638 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

3.3 Đối với yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 359, tờ bản đồ số:4, địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã Y, huyện K, tỉnh Long An.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 359, tờ bản đồ số:4, địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã Y, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở hồ sơ số 07892 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp ngày 12/07/2017, cập nhật thay đổi ngày 27/09/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Yến. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2022 trên thửa đất thế chấp có 01 căn nhà cấp 4, nhà nát đã hư hỏng xuống cấp và hiện không có ai sinh sống trong căn nhà trên.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên đã được công chứng theo Hợp đồng công chứng số 8769, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2018 tại Văn phòng công chứng Bến Lức - tỉnh Long An theo đúng quy định về thế chấp tài sản tại Điều 317, 318 của Bộ luật dân sự 2015 và Nghị định 83/2010/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 23/7/2010 quy định về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên buộc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không trả nợ là có cơ sở và đúng quy định pháp luật cần chấp nhận.

Theo bản tự khai của người đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP A và tại phiên tòa đã xác định tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 đã cũ nát không ai sinh sống và từ lúc thế chấp năm 2018 đến nay không ai xây dựng, sửa chữa gì mới. Ngày 6/5/2020 Bị đơn và những người sinh sống trong căn nhà trên đã bàn giao nhà trống cho Ngân hàng (có lập Biên bản vi bằng giao nhà) và Ngân hàng đã quản lý nhà và đất nêu trên từ 2020 đến nay. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan từng sinh sống trong nhà là bà Nguyễn Thị X và ông Bùi Ngọc L vào tham gia tố tụng và yêu cầu các ông bà có ý kiến đối với việc xây dựng sửa chữa nhà sau khi thế chấp Ngân hàng nhưng các đương sự vẫn không có ý kiến phản hồi. Vì vậy, căn cứ vào Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 40 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định và không xem xét yêu cầu xây dựng sửa chữa nhà thế chấp.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A nên bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí trên. Vì Ngân hàng Thương mại cổ phần A đã tạm ứng số tiền trên nên bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền còn nợ tính đến ngày 10/02/2023, trong đó nợ gốc là 481.380.000 đồng và nợ lãi quá hạn là 223.754.638 đồng . Tổng số tiền phải trả là 705.134.638 (Bảy trăm lẻ năm triệu một trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm ba mươi tám) đồng.

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh trên số dư nợ còn thiếu tính từ ngày 11/02/2023 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0533/2018/906-CV ngày 01/10/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và bà Nguyễn Thị H.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Thương mại cổ phần A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 359, Tờ bản đồ số 4, tại Ấp T, xã Y, huyện K, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số CI 380144, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận vào sổ số CS 07892 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp ngày 12/07/2017 và được cập nhật đăng ký biến động ngày 27/09/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị H để Ngân hàng Thương mại cổ phần A thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản phát mãi không thu hồi đủ nợ thì bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ. Sau khi bà Nguyễn Thị H trả hết số tiền nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì Ngân hàng có nghĩa vụ giao trả cho bà Yến bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số CI 380144, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận vào sổ số CS 07892 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp ngày 12/07/2017 và được cập nhật đăng ký biến động ngày 27/09/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị H.

3. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí là 32.205.386 (Ba mươi hai triệu hai trăm lẻ năm nghìn ba trăm tám mươi sáu) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.952.952 (Mười bốn triệu chín trăm năm mươi hai nghìn chín trăm năm mươi hai) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0019786 ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng bà Nguyễn Thị H phải chịu. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần A đã tạm ứng số tiền trên nên bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

6. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- TANDTP. HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

**Nguyễn Mỹ Duyên**