

**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: 749/2020/DS-PT

Ngày: 06/8/2020.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Quách Thanh Bình

Các Thẩm phán:

Bà Lưu Thị Thủy Tiên

Bà Lê Phan Thị Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thư Thái Bình - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01, 27 tháng 7 và ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2020/TLPT-DS ngày 19/02/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 496/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1270/2020/QĐPT-DS ngày 16/3/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ

Trụ sở: Số 5 đường 32, phường Tân Q, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Tr

Địa chỉ: 149/5 Cao Văn L, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy uỷ quyền ngày 10/5/2019).

- Bị đơn: Bà Phan Nguyệt Hồng Th, sinh năm 1982

Địa chỉ: 74/32 Thạch Thị Thanh, phường Tân Đ, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phùng Thị Ngọc H

Địa chỉ: 526 Nguyễn Chí Thanh, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 22/8/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1962

+ Ông Vũ Hữu Đ1, sinh năm 1984

+ Trẻ Vũ Trần Gia H1, sinh năm 2014

Người đại diện hợp pháp của trẻ Hân: Ông Vũ Hữu Đ1

+ Ông Vũ Kim L, sinh năm 1988

+ Bà Trần Thị C, sinh năm 1953

+ Ông Trần Văn H2, sinh năm 1946

Cùng địa chỉ: 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Phan Nguyệt Hồng Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ (có Ông Nguyễn Thành Tr đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 06/12/2011, bà Phan Nguyệt Hồng Th ký hợp đồng tín dụng số: 1084/HĐTD vay Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ (gọi tắt là Quỹ Tín dụng) số tiền 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay: 60 tháng, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 1,90%/tháng, hình thức trả nợ: Trả gốc và lãi hàng tháng theo phương thức lãi giảm dần theo dư nợ gốc theo văn bản thỏa thuận trả nợ vay ngày 09/12/2011, mục đích sử dụng vốn: Kinh doanh vàng bạc, đá quý và khách sạn.

Tài sản bảo đảm tiền vay: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Số 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2010. Chủ sở hữu: Bà Phan Nguyệt Hồng Th. Theo hợp đồng thế chấp số: 1084/HĐTC ký ngày 06/12/2011, số công chứng: 020307, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản thế chấp này ngoài việc bảo đảm tiền vay cho hợp đồng tín dụng số: 1084/HĐTD ngày 06/12/2011, bà Th còn ký các hợp đồng để bảo lãnh cho các hợp đồng tín dụng tại Quỹ tín dụng như sau:

+ Hợp đồng thế chấp bổ sung số: 3-00255-0-2/HĐTC ký ngày 05/7/2013, số công chứng: 024883; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày

09/7/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thế chấp này bảo lãnh cho ông Đặng Tấn Thanh và bà Đỗ Thị Hồng Hạnh vay tiền tại Quỹ Tín dụng theo hợp đồng tín dụng số: 3-00255-0/HĐTD ngày 05/7/2013 (Bản án số 07/2018/KDTM-ST ngày 06/4/2018 của TAND Quận 4).

+ Hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2011, số công chứng: 020342, đăng ký giao dịch bảo đảm lần 2 ngày 08/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thế chấp này bảo lãnh cho bà Phan Nguyệt Hồng Thư để vay vốn tại Quỹ Tín dụng theo hợp đồng tín dụng số: 1089/HĐTD ngày 07/12/2011 (Bản án số 534/2019/DS-ST ngày 10/12/2019 của TAND Quận 1).

Hiện nay, bà Th đã trả được cho Quỹ Tín dụng các khoản sau:

- + Nợ gốc: 204.731.000 đồng;
- + Nợ lãi trong hạn: 719.946.000 đồng;
- + Nợ lãi quá hạn: 7.000.000 đồng.

Tính đến ngày 26/11/2019, số nợ của bà Th còn lại cụ thể như sau:

- + Nợ gốc: 1.195.269.000 đồng;
- + Nợ lãi trong hạn: 453.065.000 đồng;
- + Nợ lãi quá hạn: 1.198.124.000 đồng;
- Tổng cộng: 2.846.458.000 đồng.

Quỹ Tín dụng yêu cầu bà Th thanh toán ngay toàn bộ số tiền trên và nợ lãi tiếp tục phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 27/11/2019 cho đến khi bà Th thanh toán hết nợ theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp bà Th không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ, Quỹ Tín dụng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ. Nếu giá trị tài sản bảo đảm nêu trên sau khi phát mãi không đủ để thanh toán các khoản nợ thì Quỹ Tín dụng yêu cầu bà Th phải trả cho đến khi hết nợ.

Hiện nay Quỹ Tín dụng đang giữ những giấy tờ sau của bà Th: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 173496, số vào sổ cấp GCN: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2010 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 02/12/2011. Quỹ Tín dụng sẽ trả lại cho bà Th các giấy tờ trên khi bà Th trả hết những khoản nợ được bà Th vay và bảo lãnh bao gồm gốc và lãi theo 03 hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên.

Bị đơn - bà Phan Nguyệt Hồng Th (có Bà Phùng Thị Ngọc H đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bị đơn đồng ý toàn bộ với phần trình bày và các yêu cầu của Nguyên đơn. Căn cứ vào bảng kê tính gốc, lãi của Quỹ Tín dụng đến ngày 26/11/2019 thì số nợ còn lại cụ thể của bà Th theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Quỹ Tín dụng và bà Th như sau:

Nợ gốc: 1.195.269.000 đồng;
Nợ lãi trong hạn: 453.065.000 đồng;
Nợ lãi quá hạn: 1.198.124.000 đồng;
Tổng cộng: 2.846.458.000 đồng.

Số tiền bà Th vay từ Quỹ tín dụng được thực hiện vào mục đích kinh doanh, nhưng do làm ăn thua lỗ tài chính gặp khó khăn nên ảnh hưởng quá trình trả vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nên bà Th xin được miễn lãi, chỉ trả phần nợ gốc là 1.195.269.000 đồng trong thời hạn 06 tháng.

Nếu bà Th không trả được số nợ nêu trên thì bà Th chấp nhận phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2010, chủ sở hữu là bà Phan Nguyệt Hồng Th.

Tại Bản án số 496/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ:

Buộc bà Phan Nguyệt Hồng Th phải thanh toán ngay cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ toàn bộ tiền nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số: 1084/HĐTD ngày 06/12/2011 tính đến ngày 26/11/2019 tổng cộng là 2.846.458.000 đồng. Trong đó:

Nợ gốc: 1.195.269.000 đồng;
Nợ lãi trong hạn: 453.065.000 đồng;
Nợ lãi quá hạn: 1.198.124.000 đồng.

Kể từ ngày 27/11/2019, bà Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Quỹ tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ tín dụng cho vay.

Sau khi bà Th thanh toán xong toàn bộ khoản nợ (bao gồm nợ theo hợp đồng bà Th trực tiếp vay và bảo lãnh vay), Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ có trách nhiệm trả cho bà Th bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 173496, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành

phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2010, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 02/12/2011 và xóa nội dung đăng ký thế chấp.

Trường hợp bà Th không thanh toán được các khoản nợ cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ thì Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số: 7, tọa lạc tại: Số 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 173496, số vào sổ cấp GCN: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2010) theo Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn quỹ tín dụng số 1084/HĐTC ngày 06/12/2011, số công chứng: 020307 ngày 06/12/2011 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nếu số tiền phát mãi không đủ trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ thì bà Th tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí:

Bà Phan Nguyệt Hồng Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 88.929.160 đồng.

Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ số tiền 34.732.440 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0004430 ngày 05/10/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án”.

Ngày 12/12/2019, bị đơn - bà Phan Nguyệt Hồng Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà xin trả nợ gốc trong vòng 6 tháng do làm ăn khó khăn và miễn tiền lãi trong hạn và quá hạn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ (có Ông Nguyễn Thành Tr đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - bà Phan Nguyệt Hồng Th (có Bà Phùng Thị Ngọc H đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà Th thừa nhận các khoản nợ gốc và lãi đúng như Quỹ tín dụng trình bày, nhưng do tình hình kinh doanh rất khó khăn, không đủ tài chính để trả nợ, do đó đề nghị xem xét giảm tiền lãi quá hạn cho bà Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng thời hạn luật định.

- Về nội dung:

- + Nguyên đơn cung cấp Văn bản số 151/QTD ngày 10/7/2020 cam kết không tranh chấp khiếu nại gì đối với tài sản thế chấp nêu trên.

- + Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn và bị đơn đã ký kết HĐ tín dụng số 1084/HĐTD ngày 06/12/2011 và HĐ thế chấp số 1084/HĐTC ngày 06/12/2011 đúng quy định của pháp luật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ đã cam kết nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi là có căn cứ, đúng pháp luật. Xét thấy, bị đơn kháng cáo xin giảm lãi suất và kéo dài thời gian trả nợ nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Phan Nguyệt Hồng Th làm trong thời hạn luật định.

[2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị Kim O, Ông Vũ Hữu Đ1, cháu Vũ Trần Gia Hân, ông Vũ Kim L, bà Trần Thị C và ông Trần Văn H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Oanh, ông Đạt, trẻ Hân, ông Long, bà Cúc và ông Hoa.

[3] Tài sản thế chấp là nhà, đất tại số 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3 ngoài bảo đảm cho HĐ tín dụng số 1084/HĐTD ngày 06/12/2011 nêu trên thì còn bảo đảm cho các khoản vay theo HĐ tín dụng số 3-00255-0/HĐTD ngày 05/7/2013 ký giữa Quỹ tín dụng với ông Đặng Tấn Thanh và bà Đỗ Thị Hồng Hạnh (vay 1.500.000.000 đồng) và HĐ tín dụng

số 1089/HĐTD ngày 07/12/2011 ký giữa Quỹ tín dụng với bà Phan Nguyệt Hồng Thu (vay 1.400.000.000 đồng), nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Quỹ tín dụng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, ngày 10/7/2020 Quỹ tín dụng đã gửi Văn bản số 151/QTD đề nghị không đưa Quỹ tín dụng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cam kết không khiếu nại gì. Xét thấy, Quỹ tín dụng đã tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn và việc tiếp tục giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ tín dụng, nên không cần thiết phải đưa Quỹ tín dụng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để giải quyết lại.

[4] Căn cứ vào HĐ tín dụng số 1084/HĐTD ngày 06/12/2011 và HĐ thế chấp số 1084/HĐTC ngày 06/12/2011 thì có căn cứ xác định bà Th có vay Quỹ tín dụng số tiền 1.400.000.000 đồng và thế chấp bằng Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Số 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay trên.

[5] Căn cứ vào lời khai thống nhất của bà Th và Quỹ tín dụng thì bà Th đã trả được một phần bao gồm: Nợ gốc: 204.731.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 719.946.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 7.000.000 đồng.

Tính đến ngày 26/11/2019, số nợ của bà Th còn lại cụ thể như sau:

- + Nợ gốc: 1.195.269.000 đồng;
- + Nợ lãi trong hạn: 453.065.000 đồng;
- + Nợ lãi quá hạn: 1.198.124.000 đồng;
- Tổng cộng: 2.846.458.000 đồng.

[6] Căn cứ theo Điều 2, Điều 6, Điều 7 của HĐ tín dụng số 1084/HĐTD ngày 06/12/2011 thì bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến phát sinh lãi trong hạn và quá hạn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng, buộc bà Th có trách nhiệm thanh toán ngay cho Quỹ Tín dụng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi tính đến ngày 26/11/2019 tổng cộng là 2.846.458.000 đồng, là có căn cứ đúng pháp luật.

[7] Căn cứ theo HĐ thế chấp số 1084/HĐTC ngày 06/12/2011 thì do bà Th vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng phát mãi tài sản mà bà Th đã thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Số 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 173496, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

cấp ngày 17/11/2010) để bảo đảm cho khoản vay của bà Th để thu hồi vốn trong trường hợp bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, là có căn cứ đúng pháp luật.

[8] Bà Th kháng cáo đề nghị được trả số tiền nợ gốc là 1.195.269.000 đồng trong thời hạn 06 tháng do làm ăn thua lỗ tài chính gặp khó khăn và miễn trả tiền lãi trong hạn và quá hạn, nhưng Quỹ tín dụng không đồng ý, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Th. Do đó giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên bà Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 323, Điều 342, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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;

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 496/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ:

Buộc bà Phan Nguyệt Hồng Th phải thanh toán ngay cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ toàn bộ tiền nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số: 1084/HĐTD ngày 06/12/2011 tính đến ngày 26/11/2019 tổng cộng là 2.846.458.000 (Hai tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi tám ngàn) đồng. Trong đó:

Nợ gốc: 1.195.269.000 (Một tỷ một trăm chín mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi chín ngàn) đồng;

Nợ lãi trong hạn: 453.065.000 (Bốn trăm năm mươi ba triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.198.124.000 (Một tỷ một trăm chín mươi tám triệu một trăm hai mươi bốn ngàn) đồng.

Kể từ ngày 27/11/2019, bà Phan Nguyệt Hồng Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ cho vay.

Sau khi bà Phan Nguyệt Hồng Th thanh toán xong toàn bộ khoản nợ (bao gồm nợ theo hợp đồng bà Phan Nguyệt Hồng Th trực tiếp vay và bảo lãnh vay), Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ có trách nhiệm trả cho bà Phan Nguyệt Hồng Th bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 173496, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2010, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 02/12/2011 và xóa nội dung đăng ký thế chấp.

Trường hợp bà Phan Nguyệt Hồng Th không thanh toán được các khoản nợ cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ thì Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số: 7, tọa lạc tại: Số 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 173496, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2010) theo Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn quỹ tín dụng số 1084/HĐTC ngày 06/12/2011, số công chứng: 020307 ngày 06/12/2011 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nếu số tiền phát mãi không đủ trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ thì bà Phan Nguyệt Hồng Th tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2. Về án phí:

1.2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Nguyệt Hồng Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 88.929.160 (Tám mươi tám triệu chín trăm hai mươi chín ngàn một trăm sáu mươi) đồng.

Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Quy Đ số tiền 34.732.440 (Ba mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn bốn trăm bốn mươi) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0004430 ngày 05/10/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Nguyệt Hồng Th phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Phan Nguyệt Hồng Th đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/005575 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phan Nguyệt Hồng Th đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Thị Thuỷ Tiên Lê Phan Thị Minh Nguyệt

Quách Thanh Bình

\

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận 1;
- VKSND Quận 1;
- Chi Cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: TGD, hồ sơ, TB (25).

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

Quách Thanh Bình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lưu Thị Thuỷ Tiên Lê Phan Thị Minh Nguyệt

Quách Thanh Bình

[2.3] Về tài sản thế chấp:

Toà án cấp sơ thẩm nhận định tại Điều 5 của hợp đồng 1084, hai bên thỏa thuận: Trường hợp đến hạn trả nợ mà bà Th không trả được nợ thì Quỹ Tín dụng sẽ tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Số 453KA/11A Lê Văn Sỹ, Phường D, Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 173496, số vào sổ cấp GCN: CH 03076/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/11/2010) ... Căn cứ vào Điều 323; Điều 342 và Điều 355 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Quỹ Tín dụng yêu cầu phát mãi tài sản mà bà Th đã thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bà Th để thu hồi vốn trong trường hợp bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo như hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.