

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 3522/2022/DS-ST

Ngày: 15/9/2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng;

2. Bà Nguyễn Thị Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Giang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: Ông Võ Cao Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 395/2021/TLST-DS ngày 18/5/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5268/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5906/2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A

Trụ sở: Tầng 1-2 Tòa nhà S, số 111A đường P, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995; Địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 5, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

(là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số: 091056.22 ký ngày 19/8/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam).

2. Bị đơn: Bà Châu Thị Ngọc T, sinh năm 1997

Địa chỉ: 829/1 đường Tỉnh lộ H, khu phố F, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành

phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1951;

3.2. Bà Bùi Thị Thanh H, sinh năm 1982;

3.3. Ông Bùi Thành K, sinh năm 1985;

3.4. Ông Bùi Thành L, sinh năm 1992;

3.5. Ông Bùi Thành G, sinh năm 1962;

3.6. Trẻ Nguyễn Ngọc Nhã P, sinh năm 2012 (có bà Bùi Thị Thanh H là mẹ ruột làm đại diện hợp pháp);

3.7. Trẻ Bùi Võ Thanh T, sinh năm 2010 (có ông Bùi Thanh Tín là cha ruột làm đại diện hợp pháp);

3.8. Trẻ Nguyễn Ngọc Yến V, sinh năm 2016 (có bà Bùi Thị Thanh H là mẹ ruột làm đại diện hợp pháp);

3.9. Trẻ Bùi Thành L, sinh năm 2012 (có ông Bùi Thành L là cha ruột làm đại diện hợp pháp);

3.10. Bà Đinh Thị Lệ S, sinh năm 1992;

3.11. Trẻ Bùi Thanh T, sinh năm 2018 (có ông Bùi Thành L là cha ruột làm đại diện hợp pháp);

Cùng cư trú tại địa chỉ: 751/20 Đường H, tổ T, khu phố O, phường L, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.12. Bà Hồ Thị Ngọc M, sinh năm 1967

Địa chỉ: 829/1 đường Tỉnh lộ H, khu phố F, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nội dung nguyên đơn khởi kiện cho rằng: Ngân hàng A– Chi nhánh Quận 2 – PGD Tân Định (sau đây gọi tắt là VIB) đã ký với bà Châu Thị Ngọc T hai hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0682/HĐTD-VIB629/18 ngày 22/08/2018 bà Châu Thị Ngọc T vay số tiền 900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn là để bổ sung nguồn tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại 75/20 Đường H, tổ T, khu phố O, phường L, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay là 300 tháng, tính từ ngày tiếp theo của khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 24/08/2043; Lãi suất vay tại thời điểm giải

ngân bằng 9,99%/năm, là lãi suất ưu đãi chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,99%/năm; Phương thức trả nợ hai bên thỏa thuận, trả nợ gốc và lãi vào ngày 24 hàng tháng, mỗi tháng trả 3.000.000 đồng, bắt đầu thực hiện là ngày 24/09/2018. Ngày 24/08/2018, VIB đã giải ngân cho bà Châu Thị Ngọc T theo đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 0682/KUNN-VIB629/18 với số tiền 900.000.000 đồng, theo đúng yêu cầu của bà Ngọc T và phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo Hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên.

- Hợp đồng tín dụng số 0242/HĐTD-VIB629/19 ngày 27/03/2019 với nội dung: VIB cho bà Châu Thị Ngọc T vay số tiền 100.000.000 đồng; Mục đích vay vốn là mua vật dụng gia đình; Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 28/03/2027; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 12%/năm, lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,6%/năm; Phương thức trả nợ gốc và lãi là ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 1.041.000 đồng, tháng cuối cùng trả hết số tiền còn lại, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/04/2019. Ngày 28/03/2019, VIB đã giải ngân cho bà Châu Thị Ngọc T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 0242/KUNN-VIB629/19 với số tiền 100.000.000 đồng, theo đúng yêu cầu của bà Ngọc T và phù hợp với thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 61 có địa chỉ tại 75/20 (số nhà thực tế 751/20) đường H, khu phố O, phường L, thành phố Thủ Đức, 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 phát hành: BG 224029, số vào sổ cấp GCN: CH 00939 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2011, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 20/12/2017 cho bà Châu Thị Ngọc T và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng. Tài sản trên được bà Châu Thị Ngọc T thế chấp cho VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0682/HĐTC-VIB629/18 ký ngày 22/08/2018, số công chứng 022774, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay và trả nợ, bà Châu Thị Ngọc T thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Vì vậy, Ngày 24/12/2020 VIB đã chuyển toàn bộ hai khoản vay thành khoản nợ quá hạn. Tính đến nay, bà Châu Thị Ngọc T đã thanh

toán cho VIB số tiền là 302.166.104 đồng (trong đó bao gồm nợ gốc: 89.697.000 đồng và tiền lãi là 212.469.104 đồng). Tạm tính đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ kiện ngày 15/9/2022, bà Châu Thị Ngọc T còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là: 1.259.234.853 đồng. Nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu bà Ngọc T trả nợ nhưng không có kết quả, làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của ngân hàng. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án giải quyết các yêu cầu sau đây:

- Buộc bà Châu Thị Ngọc T trả cho ngân hàng A (ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành) số tiền tạm tính đến ngày 15/9/2022 là: 1.259.234.853 đồng, trong đó tổng số tiền nợ gốc của hai khoản vay là 910.303.000 đồng và nợ lãi của hai khoản vay là 348.931.854 đồng.

- Bị đơn bà Châu Thị Ngọc T phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày tiếp theo Tòa án xét xử vụ kiện (ngày 15/9/2022) cho đến khi bà Châu Thị Ngọc T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, theo mức lãi suất được quy định tại các Hợp đồng tín dụng số 0682/HĐTD-VIB629/18 ngày 22/08/2018 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0682/KUNN-VIB629/18 ngày 24/8/2018; Hợp đồng tín dụng số 0242/HĐTD-VIB629/18 ngày 24/08/2018 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0242/KUNN-VIB629/19 ngày 28/03/2019.

- Trong trường hợp bà Châu Thị Ngọc T không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng A được đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại địa chỉ 75/20 (số nhà thực tế là 751/20) đường H, khu phố O, phường L, thành phố Thủ Đức, số vào sổ cấp GCN: CH 00939 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp ngày 10/10/2011 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 20/12/2017 cho bà Châu Thị Ngọc T, theo hợp đồng thế chấp số 0682/HĐTC-VIB629/18 ngày 22/8/2018 để xử lý thu hồi nợ.

(2) Tại bản tự khai ngày 19/8/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thành G và bà Hồ Thị T trình bày: Ông Tài và bà Tốt là chủ sở hữu thật sự của căn nhà 751/20 (trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ghi là 75/20) đường H, khu phố O, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 2013, có cho bà Hồ Thị Ngọc M là em ruột của bà Tốt mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở để cầm cố, thế chấp lấy vốn làm ăn. Tuy nhiên, việc bà Mai tự ý sang tên chủ sở hữu ông Tài và bà Tốt hoàn toàn không biết. Nay bà Châu Thị Ngọc T (con ruột của bà Mai), thế chấp vay vốn và bị Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu phát mại căn nhà nói trên thì ông Tài và bà Tốt không đồng ý. Ngoài ra ông Tài và bà Tốt không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

(3) Tại bản tự khai ngày 19/8/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thanh H trình bày: Bà Tuyền là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời cũng là mẹ ruột và là người đại diện hợp pháp của hai trẻ Nguyễn Ngọc Nhã P và Nguyễn Ngọc Yến V, hiện tại cùng cư trú trên căn nhà mà bà Châu Thị Ngọc T đang thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam. Việc ông Tài và bà Tốt cho bà Hồ Thị Ngọc M (mẹ ruột của bà Châu Thị Ngọc T) mượn căn nhà số 751/20 đường H, khu phố O, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, để cầm cố, thế chấp vay vốn làm ăn, bà Tuyền hoàn toàn không biết. Do vậy, không đồng ý yêu cầu phát mại căn nhà theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra bà Tuyền không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

(4) Tại bản tự khai ngày 19/8/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thành L trình bày: Ông Tỷ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời cũng là cha ruột và là người đại diện hợp pháp của hai trẻ Bùi Thành L và Bùi Thanh T, hiện tại cùng cư trú trên căn nhà số 751/20 đường H, khu phố O, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, mà bà Châu Thị Ngọc T đang thế chấp với Ngân hàng. Việc ông Tài và bà Tốt cho bà Hồ Thị Ngọc M (mẹ ruột của bà Châu Thị Ngọc T) mượn căn nhà để cầm cố, thế chấp vay vốn làm ăn, ông Bùi Thành L hoàn toàn không biết. Do vậy, không đồng ý yêu cầu phát mại căn nhà theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra ông Tỷ không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

(5) Bị đơn bà Châu Thị Ngọc T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thành K (đồng thời là đại diện hợp pháp của trẻ Bùi Võ Thanh T), bà Đinh Thị Lệ S vắng mặt không có lý do khi được Tòa án triệu tập lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất.

(6) Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai: Bị đơn bà Châu Thị Ngọc T vẫn tiếp tục vắng mặt mà không có lý do. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thành G, bà Hồ Thị T, ông Bùi Thành L và bà Bùi Thị Thanh H giữ nguyên ý kiến theo bản tự khai đã trình bày như trên, đồng thời cùng xác nhận, hiện tại ông Bùi Thành K đi lại khó khăn xin được vắng mặt, không tham gia phiên tòa, đối với bà Đinh Thị Lệ S (là vợ ông Bùi Thành L) đã bỏ nhà đi làm việc ở xa từ năm 2019 cho đến nay. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên. Các bên đương sự cùng xác nhận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, có ghi địa chỉ nhà đất là 75/20 đường H, khu phố O, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, thực tế căn nhà là số 751/20 đường H, khu phố O, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(7) Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc M

trình bày: Sự thật trước đây căn nhà 751/20 đường H, khu phố O, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là của vợ chồng ông Bùi Thành G và bà Hồ Thị T. Năm 2013, vì cần vốn làm ăn nên bà Mai đến đề nghị ông Tài và bà Tốt cho mượn căn nhà nói trên, các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh ở quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, có thỏa thuận với bà Hạnh khi nào bà Mai trả tiền sẽ sang tên chuyển trả về cho ông Tài và bà Tốt. Tuy nhiên, khi làm thủ tục vay mượn tiền tại các Ngân hàng thì yêu cầu phải trong độ tuổi lao động, do vậy đã sang tên cho con gái của bà Mai là bà Châu Thị Ngọc T. Diễn biến sự việc bà Châu Thị Ngọc T ký hợp đồng vay với Ngân hàng Adung như nguyên đơn khởi kiện ở trên. Bà Mai xác nhận số tiền mà bà Ngọc T vay bà Mai là người trực tiếp sử dụng, làm vốn để đầu tư kinh doanh. Tuy nhiên do dịch bệnh Covid-19 nên không có khả năng thanh toán đúng hạn. Bà Mai đề nghị nguyên đơn Ngân hàng A cho bà Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng vay, tiếp tục trả gốc và lãi như thỏa thuận ban đầu, chứ không có khả năng trả gốc và lãi một lần theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra bà Mai không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

(8) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn bà Châu Thị Ngọc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc sự kiện khách quan, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Về nội dung vụ án: yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Giữa Ngân hàng A với bà Châu Thị Ngọc T phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng vay tài sản thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn Châu Thị Ngọc T (là người có nghĩa vụ) đã đăng ký cư trú tại thành phố Thủ Đức, địa chỉ khi tiến hành giao dịch vay mượn tiền, ghi trên hợp đồng là căn nhà số 829/1 đường Tỉnh lộ H, khu phố F, phường T, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015, trường hợp bà Ngọc T thay đổi nơi ở mà không thông báo cho nguyên đơn thì được coi là cố tình giấu địa chỉ, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a

khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn bà Châu Thị Ngọc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thành K và bà Đinh Thị Lệ S tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Châu Thị Ngọc T, xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thành K và bà Đinh Thị Lệ S.

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

[3.1] Xét thấy, hợp đồng tín dụng số 0682/HĐTD-VIB629/18 ngày 22/08/2018, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0682/KUNN-VIB629/18 ngày 24/8/2018 và hợp đồng tín dụng số 0242/HĐTD-VIB629/19 ngày 27/03/2019, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0242/KUNN-VIB629/19 ngày 28/3/2019 giữa bà Châu Thị Ngọc T với Ngân hàng A là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập bằng văn bản có chữ ký của bà Ngọc T và của đại diện hợp pháp và đóng dấu của nguyên đơn, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện.

[3.2] Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 0682/HĐTD-VIB629/18 ngày 22/08/2018 đã được giải ngân bằng khế ước nhận nợ số 0682/KUNN-VIB629/18 ngày 24/8/2018 và hợp đồng tín dụng số 0242/HĐTD-VIB629/19 ngày 27/03/2019, đã được giải ngân theo khế ước nhận nợ số 0242/KUNN-VIB629/19 ngày 28/3/2019, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định, bà Châu Thị Ngọc T đã vay tiền và đã trả nợ cho Ngân hàng A của hai khoản vay cụ thể như sau: Khoản vay lần thứ nhất theo hợp đồng tín dụng số 0682/HĐTD-VIB629/18 ngày 22/08/2018 bà Ngọc T vay số tiền 900.000.000 đồng, thời hạn vay là 300 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, ngày 24 hàng tháng bà Châu Thị Ngọc T phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 3.000.000 đồng bao gồm tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong tháng. Cho đến nay bà Ngọc T đã toán được 72.000.000 đồng tiền nợ gốc còn nợ lại là 828.000.000 đồng; Khoản vay thứ hai theo hợp đồng tín dụng số 0242/HĐTD-VIB629/19 ngày 27/03/2019 bà Ngọc T vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 96 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, vào ngày 25 mỗi tháng trả 1.041.000 đồng bao gồm tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong tháng. Cho đến nay bà Ngọc T đã toán được 17.697.000 đồng tiền nợ gốc còn nợ lại là 82.303.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và nghĩa

vụ trả nợ cho Ngân hàng A bà Châu Thị Ngọc T đã trả được 89.697.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi là 212.469.104 đồng của cả hai khoản vay, bà Ngọc T thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ, dùng thanh toán hàng tháng nhiều lần, vi phạm nhiều kỳ liên tiếp. Do vậy, ngày Ngày 24/12/2020 Ngân hàng VIB đã chuyển toàn bộ hai khoản vay thành khoản nợ quá hạn là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Tính đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ kiện (ngày 15/9/2022) bị đơn bà Châu Thị Ngọc T còn nợ Ngân hàng Atổng số tiền của hai khoản vay là 1.259.234.853 đồng, trong đó bao gồm tiền nợ gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0682/HĐTD-VIB629/18 ngày 22/08/2018 là 828.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 34.561.107 đồng, nợ lãi quá hạn là 283.584.684 đồng và nợ gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0242/HĐTD-VIB629/19 ngày 27/03/2019 là 82.303.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.347.171 đồng, nợ lãi quá hạn là 27.438.892 đồng. Xét thấy, từ ngày 09/9/2020 cho đến nay bà Châu Thị Ngọc T ngừng thanh toán cho Ngân hàng A là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tiền, Ngân hàng A đã chấm dứt hợp đồng tín dụng, buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức Tín Dụng năm 2010. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày tiếp theo ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử (ngày 16/9/2022) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức Tín Dụng năm 2010, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0682/HĐTC-VIB629/18 ngày 22/08/2018 được ký kết giữa bà Châu Thị Ngọc T và Ngân hàng Alà hoàn toàn tự nguyện, việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật là hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm, buộc các bên phải thực hiện. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, bảo đảm để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn bà Châu Thị Ngọc T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Châu Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Theo phiếu thu lập ngày 29/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, nguyên đơn Ngân hàng A đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng, đã được sử dụng đủ vào chi phí tiến hành xem xét thẩm định. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015, buộc bị đơn bà Châu Thị Ngọc T phải chịu, trả lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các Điều 299, Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà Châu Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ của hai khoản vay là 1.259.234.853 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng số: 0682/HĐTD-VIB629/18 ngày 22/08/2018 là 828.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 34.561.107 đồng, nợ lãi quá hạn là 283.584.684 đồng và số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 0242/HĐTD-VIB629/19 ngày 27/03/2019 là 82.303.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.347.171 đồng, nợ lãi quá hạn là 27.438.892 đồng).

- Kể từ ngày 16/9/2022, bà Châu Thị Ngọc T còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh tương ứng với số dư nợ gốc chưa thanh toán của từng khoản vay, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận tương ứng trong các hợp

đồng tín dụng số: 0682/HĐTD-VIB629/18 ngày 22/08/2018 và hợp đồng tín dụng số 0242/HĐTD-VIB629/19 ngày 27/03/2019 cùng các khế ước nhận nợ, cho đến khi bà Châu Thị Ngọc T thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam.

- Kể từ ngày Ngân hàng Acó đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Châu Thị Ngọc T không thực hiện, chậm thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Acó quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp đảm bảo, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0682/HĐTC-VIB629/18 ngày 22/08/2018 được ký kết giữa bà Châu Thị Ngọc T với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam, để xử lý thu hồi nợ.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 49.777.049 đồng, buộc bà Châu Thị Ngọc T phải nộp theo quy định.

Trả lại cho Ngân hàng Asố tiền tạm ứng án phí 20.591.586 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0059171 ngày 14/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc bị đơn bà Châu Thị Ngọc T trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Achi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND. TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên

4. 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

