

**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: 482/2022/DS-ST

Ngày: 23-02-2022

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:* Bà Nguyễn Thị Hợi

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà Đặng Thị Thu Oanh

2/ Bà Đỗ Thị Kiều Hạnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đậu Thị Hải Hoài, 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, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Quốc Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022 tại phòng xử án trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 84/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa đương sự:

*1/ Nguyên đơn:* Ngân hàng Q.

Trụ sở chính: tầng abc (tầng trệt), tầng xyz Tòa nhà S, số xvy Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

- Bà Trần T1, sinh năm 1995.

- Ông Trần T2, sinh năm 1990.

- Bà Trần T3, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: tầng 6 Tòa nhà P, số ght Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 80605.21 ngày 06/10/2021).

*2/ Bị đơn:*

Ông Nguyễn L, sinh năm 1975.

Bà Phùng N, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: số ywr Đỗ Xuân Hợp, tổ 1, khu phố 4, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Anh Nguyễn M, sinh năm 2000.

Địa chỉ: số ywr Đỗ Xuân Hợp, tổ 1, khu phố 4, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Trẻ Nguyễn T4, sinh ngày 09/9/2004.

- Trẻ Nguyễn N1, sinh ngày 03/4/2015.

- Trẻ Nguyễn T5, sinh năm 2018.

*Người đại diện theo pháp luật của trẻ T4, N1, T5:*

Ông Nguyễn L, sinh năm 1975.

Bà Phùng N, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: số ywr Đỗ Xuân Hợp, tổ 1, khu phố 4, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ghi ngày 08/12/2020 nguyên đơn Ngân hàng Q, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Q (Giấy ủy quyền số 40548.20 ngày 08/12/2020), ông Trần T2 (Giấy ủy quyền số 80605.21 ngày 06/10/2021 thay thế các giấy ủy quyền trước đây) cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần T1, bà Trần T3 thống nhất trình bày:*

Ngày 13/3/2019, Ngân hàng Q (gọi tắt là Q) Chi nhánh Tân Bình Phòng giao dịch Thành Nam và ông Nguyễn L, bà Phùng N ký Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019 với nội dung: Q cho ông L, bà N vay số tiền 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà và mua sắm vật dụng gia đình tại số ywr đường Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến 15/3/2034; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 10.2%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.9%/năm. Trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 15, trả 11.112.000 đồng, tháng cuối thanh toán dứt điểm. Trả nợ lãi: hàng tháng vào ngày 15, trả ngày đầu tiên 15/4/2019.

Ngày 19/3/2019, Q đã giải ngân cho ông L, bà N theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 với số tiền 2.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Ông L bà N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0131.HĐTC.VIB675.19, số công chứng 005680, quyền số 3

TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 13/3/2019, thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 523, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại địa chỉ số ywr Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9 (cũ), 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 BH 265162, số vào sổ cấp GCN: CH02386 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/2011 cho ông L bà N, cập nhật thay đổi ngày 04/4/2016 và ngày 05/4/2018) để đảm bảo cho khoản vay. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/3/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (cũ).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L bà N luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Vì vậy, Q đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 19/8/2020. Q đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để bà N, ông L trả nợ nhưng bà N, ông L vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký và các quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 23/02/2022, ông L bà N đã trả cho Q số tiền là: 454.146.974 đồng, trong đó trả nợ gốc: 177.792.000 đồng, trả nợ lãi: 276.354.974 đồng.

Do đó, Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà N trả ngay cho Q số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 ngày 19/3/2019 là 1.822.208.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nói trên từ ngày 20/8/2020 cho đến khi trả hết nợ, tạm tính đến ngày 23/02/2022 là: 11.390.823 đồng tiền lãi trong hạn và 523.884.800 đồng tiền lãi quá hạn, tổng cộng là 2.357.483.623 đồng.

Trường hợp ông L bà N không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Q được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi 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 523, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại địa chỉ số ywr Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9 (cũ), 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 BH 265162, số vào sổ cấp GCN: CH02386 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/2011 cho ông Nguyễn L và bà Phùng N, cập nhật thay đổi ngày 04/4/2016 và ngày 05/4/2018. Và bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa bà Phùng N và ông Nguyễn L và công ty bảo hiểm bất kỳ được Q chấp thuận. Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của bà Phùng N và ông Nguyễn L đối với Tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Q.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông L bà N với Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để trả hết khoản nợ thì ông L bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Q.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần T2 vắng mặt tại phiên tòa.*

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Phùng N đồng thời là người đại diện theo pháp luật của các trẻ Nguyễn T4, Nguyễn N2, Nguyễn T5 trình bày:* Bà và ông L có ký hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019 để vay của Q số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngày 19/3/2019, bà và ông L có ký Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19. Q đã giải ngân vào tài khoản của bà số tiền 2.000.000.000 đồng. Bà và ông L đã trả cho Q số tiền 454.146.974 đồng theo hình thức nộp tiền vào tài khoản, trong đó trả nợ gốc: 177.792.000 đồng, trả nợ lãi: 276.354.974 đồng. Hiện nay bà và ông L không có khả năng trả nợ cho Q nữa nên bà đồng ý để Q xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà và ông L hiện chưa ly hôn và hiện đang cư trú tại ywr Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức. Tất cả các văn bản tố tụng của Tòa, bà nhận thay bà đều giao lại cho ông L và anh M.

*Bị đơn ông Nguyễn L đồng thời là người đại diện theo pháp luật của các trẻ Nguyễn T4, Nguyễn N2, Nguyễn T5, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ để cung cấp lời khai, cung cấp tài liệu chứng cứ, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thủ tục thụ lý, cấp tổng đạt văn bản, nộp tiền tạm ứng án phí đúng theo qui định của pháp luật. Có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Gửi quyết định xét xử cho các đương sự, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, cũng như việc gửi hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu được thực hiện đúng quy định pháp luật. Xác định đúng người tham gia tố tụng trong vụ án, tại phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự đúng theo của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định pháp luật. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự, người đại diện ủy quyền của đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, văn bản ủy quyền đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, ý kiến của các đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Q buộc ông L bà N phải trả cho Q số tiền còn nợ theo Hợp đồng

tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 ngày 19/3/2019 là 1.822.208.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nói trên tính từ ngày 20/8/2020 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ, tạm tính đến ngày 23/02/2022 là: 11.390.823 đồng tiền lãi trong hạn và 523.884.800 đồng tiền lãi quá hạn, tổng cộng là 2.357.483.623 đồng.

Trường hợp bà N, ông L không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Q được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0131.HĐTC.VIB675.19, số công chứng 005680, quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 13/3/2019 là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 523, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại địa chỉ số ywr Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9 (cũ), 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 BH 265162, số vào sổ cấp GCN: CH02386 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/2011 cho ông Nguyễn L và bà Phùng N, cập nhật thay đổi ngày 04/4/2016 và ngày 05/4/2018 để thu hồi nợ vay cho Q.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông L bà N với Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để trả hết khoản nợ thì ông L bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Q.

Án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà N, ông L phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Q khởi kiện yêu cầu ông L, bà N phải trả số tiền đã vay để sửa chữa nhà và mua sắm vật dụng gia đình theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Căn cứ Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Do bị đơn cư trú tại thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ) nên căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tranh chấp hợp đồng vay tài sản nói trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa một trong những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần T2, bị đơn ông Nguyễn L đồng thời là người đại diện theo pháp

luật của trẻ Nguyễn T4, trẻ Nguyễn N2, trẻ Nguyễn T5 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn M dù đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 228, Điều 241 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và nội dung Giấy ủy quyền số 80605.21 ngày 06/10/2021 của Q, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T2, ông L, anh M.

Các đương sự tham gia và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Các bên đương sự không yêu cầu mời người làm chứng, người tham gia tố tụng khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về chứng cứ của vụ án: Tòa án đã đảm bảo việc công khai các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại các điều 208, 209, 210, 211 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự cam kết không có tài liệu chứng cứ nào khác và tại phiên tòa các đương sự cũng không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

### [3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Về yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc là 1.822.208.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 ngày 19/3/2019 giữa Q với ông L, bà N:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 ngày 19/3/2019 giữa Q và ông L, bà N, sự thừa nhận của bà N tại phiên tòa có cơ sở xác định ông L, bà N có ký hợp đồng tín dụng nói trên để vay của Q số tiền 2.000.000.000 đồng và ngày 19/3/2019, Q đã giải ngân số tiền vay trên vào tài khoản của bà N mở tại Q.

Nguyên đơn và bị đơn bà N cùng thống nhất: Từ khi vay đến ngày 23/02/2022, phía bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 454.146.974 đồng, trong đó trả nợ gốc: 177.792.000 đồng, trả nợ lãi: 276.354.974 đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 19/8/2020, Q đã chuyển khoản vay của bị đơn sang nợ quá hạn.

Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 ngày 19/3/2019 tính đến ngày xét xử (ngày 23/02/2022) là 1.822.208.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

### [3.2]. Về yêu cầu trả tiền lãi chậm trả:

Do bị đơn không trả tiền vay đúng hạn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả tính từ ngày 20/8/2020 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là

11.390.823 đồng tiền lãi trong hạn và 523.884.800 đồng tiền lãi quá hạn là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/03/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 ngày 19/03/2019, phù hợp với Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 và Điều 7, Điều 8, điểm a Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên chấp nhận.

[3.3]. Về xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0131.HĐTC.VIB675.19, số công chứng 005680, quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 13/3/2019 thì ông L bà N tự nguyện thế chấp tài sản của mình là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 523, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại địa chỉ số ywr Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9 (cũ), 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 BH 265162, số vào sổ cấp GCN: CH02386 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/2011 cho ông bà, cập nhật thay đổi ngày 04/4/2016 và ngày 05/4/2018, để đảm bảo cho khoản vay của ông bà theo Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019.

Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật tại các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 168, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 và việc thế chấp này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (cũ) vào ngày 14/3/2019 nên có giá trị pháp lý.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký nên căn cứ Điều 9 của Hợp đồng thế chấp nói trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận yêu cầu của Q về việc xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 523, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại địa chỉ số ywr Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh trong trường hợp ông L bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/3/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 ngày 19/3/2019.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Q. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Án phí sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Án phí sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 26 của 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, nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch là 79.149.672 đồng;

- Chi phí xem xét thẩm định: Căn cứ Điều 159 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã tạm ứng số tiền này nên bị đơn có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền trên.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 463, Điều 466, các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015,

Áp dụng Điều 168, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Áp dụng Điều 7, Điều 8, điểm a Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Q:

Buộc ông Nguyễn L, bà Phùng N phải trả cho Ngân hàng Q số tiền gốc còn nợ và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 20/8/2020 cho đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm theo Hợp đồng tín dụng số 0131.HĐTD.VIB675.19 ngày 13/03/2019, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0131.KUNN.VIB675.19 ngày 19/03/2019 là 2.357.483.623đ (hai tỷ ba trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi ba đồng), trong đó: nợ gốc là 1.822.208.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 11.390.823 đồng, tiền lãi quá hạn 523.884.800 đồng; Trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn L, bà Phùng N còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền còn phải trả theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nói trên cho đến khi trả xong các khoản nợ 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 Ngân hàng Q thì lãi suất ông Long bà Nhi phải tiếp tục thanh toán



cho Ngân hàng Q theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Q.

Ngay sau khi ông L, bà N trả hết nợ, Ngân hàng Q có trách nhiệm trả lại cho ông L, bà N các giấy tờ của tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0131.HĐTC.VIB675.19, số công chứng 005680, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 13/03/2019.

Trường hợp ông L, bà N không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng Q được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi 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 523, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại địa chỉ số ywr Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9 (cũ), 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 BH 265162, sổ vào sổ cấp GCN: CH02386 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/09/2011 cho ông Nguyễn L và bà Phùng N, cập nhật thay đổi ngày 04/4/2016 và ngày 05/4/2018. Và bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa bà Phùng N và ông Nguyễn L và công ty bảo hiểm bất kỳ được Ngân hàng Q chấp thuận. Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của bà Phùng N và ông Nguyễn L đối với Tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Q.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông L, bà N với Ngân hàng Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để trả hết khoản nợ thì ông L, bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Q.

## 2. Án phí sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn L, bà Phùng N phải chịu án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch là 79.149.672 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Ngân hàng Q số tiền 34.816.877 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0047502 ngày 02/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng bị đơn phải chịu. Do nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền xem xét thẩm định nói trên.

3. 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 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 (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

**4. Về quyền kháng cáo:**

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ 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 TP.HCM;
- VKSND TP Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Hoi**