

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 105/2020/DS-ST

Ngày: 28/8/2020

V/v “Tranh chấp về  
hợp đồng vay tài sản”

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

**TÒA 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 Lại Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Bình
2. Ông Lâm Huỳnh Độ

Thư ký phiên Tòa: Trần Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 11.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 tham gia phiên tòa: Ông Trần Việt Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2018/DSST ngày 08 tháng 3 năm 2018 về việc tranh chấp về hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 33/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa 34/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 và Thông báo dời thời gian mở phiên tòa số 69/TB-TA ngày 05/8/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A (Ngân hàng A), Địa chỉ: Số P đường Q, Phường R, Quận S, thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên lạc: Số T đường U, Phường V, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A: Ông Lê Đức T (Giấy ủy quyền số 14389/2017/UQ-Ngân hàng A ngày 28/11/2017).

2. Bị đơn: Bà Chung Chánh O, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số I đường K, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chung Chánh O là ông Phạm Văn H, sinh năm 1970 (Giấy ủy quyền số 024651 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/8/2020 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

- a) ông Chung Chí T, sinh năm 1942, vắng mặt;
- b) Ông Nguyễn Tú Q, sinh năm 1952, vắng mặt;

- c) Chị Chung Ngọc P, sinh năm 2000; vắng mặt;
  - d) Người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Nhã M- Bà Chung Chánh O;
  - đ) Ông Chung Chánh M, sinh năm 1978; vắng mặt;
  - e) Bà Lâm Thị Thanh L, sinh năm 1979; vắng mặt;
  - g) Người đại diện hợp pháp của trẻ Chung Tấn P - ông Chung Chánh M;
- Cùng địa chỉ: Số I đường K, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2018, các bản tự khai của đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/01/2011, bà Chung Chánh O (Bên vay) đã ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 34/00266/HĐTD-NH với Ngân hàng A - Chi nhánh H (Bên cho vay) để vay số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng chẵn) cho mục đích góp vốn hợp tác kinh doanh. Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 29/01/2011 đến ngày 29/01/2012. Bên vay phải trả lãi hàng tháng, gốc trả khi đáo hạn. Lãi suất vay là 20.15%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn. Bà Chung Chánh O đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng chẵn) theo Giấy nhận nợ ngày 29/01/2011.

Ngày 21/12/2012 Ngân hàng đã cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho bên vay tính đến ngày 18/12/2012 bên vay còn nợ Ngân hàng số tiền là 4.416.843.744 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn là: 3.150.241.190 đồng và nợ lãi quá hạn là: 1.266.602.554 đồng trong đó cơ cấu lại lịch trả nợ mới: Trong sáu tháng đầu khách hàng thanh toán tối thiểu số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn lại khách hàng phải thanh toán khi khoản vay đến hạn. Về lãi suất được áp dụng: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất + biên độ 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh mỗi quý một lần.

Tuy nhiên sau khi cơ cấu lại khoản vay bên vay là bà O vẫn không thực hiện được việc trả nợ. Do vậy đến ngày 24/6/2014 Ngân hàng A - Chi nhánh H đã ký với bà Chung Chánh O phụ lục hợp đồng tín dụng với nội dung: Các bên đồng ý xác nhận số tiền gốc và nợ lãi mà bên vay phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 23/6/2014, nợ gốc là: 3.200.000.000 đồng và lãi là: 483.237.267 đồng, lãi suất tại thời điểm ký phụ lục hợp đồng là 13,2% và được áp dụng như sau: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất + biên độ 4,75%/năm, lãi suất được điều chỉnh mỗi quý một lần.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ Số I đường K, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số X do UBND Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2002. Việc thế chấp đã được bà Chung Chánh O và Ngân hàng A CN Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số XY ngày 27/01/2011. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Kể từ 29/01/2012, Bên vay đã để phát sinh nợ quá hạn gốc, lãi; mặc dù đã được Ngân hàng A tạo điều kiện cơ cấu lại vào ngày 24/6/2014 nhưng khách hàng vẫn không có khả năng thanh toán, kéo dài tình trạng quá hạn đến thời điểm hiện

nay. Hiện nay, Bà Chung Chánh O đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc và thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng A; toàn bộ số tiền nợ của bên vay đã quá hạn thanh toán. Ngân hàng A đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Chung Chánh O trả nợ, mặc dù có rất nhiều cam kết trả nợ với Ngân hàng A nhưng Bên vay không thực hiện đúng.

Tính đến hết ngày 24/11/2017, Bên vay đã chậm thanh toán gốc, lãi cho Ngân hàng A là tổng số tiền là: 5.266.187.234 đồng (Năm tỷ, hai trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm tám mươi bảy ngàn, hai trăm ba mươi bốn đồng), trong đó:

- Nợ gốc : 3.200.000.000 đồng;
- Nợ lãi : 2.066.187.234 đồng.

Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng A đã nhiều lần đôn đốc, làm việc, yêu cầu Bên vay trả nợ cho Ngân hàng A nhưng Bên vay trả nợ rất thất thường, không đúng kỳ hạn và không đủ số tiền theo cam kết. Mặc dù đã thế chấp nhà đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A nhưng Bà Chung Chánh O cũng không đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Như vậy, Bên vay và Bên thế chấp đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng A theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với Ngân hàng A. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, căn cứ vào các điều khoản ký kết của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng A kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết những yêu cầu sau đây:

Buộc Bên vay là bà Chung Chánh O trả nợ cho Ngân hàng A khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 34/00266/HĐTD-NH ngày 27/01/2011 cùng Giấy nhận nợ đính kèm ngày 29/01/2011 và các phụ lục hợp đồng tín dụng, thỏa thuận khi cơ cấu nợ tổng cộng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/11/2017 là 5.266.187.234 đồng (Năm tỷ, hai trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm tám mươi bảy ngàn, hai trăm ba mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.200.000.000 đồng và nợ lãi: 2.066.187.234 đồng.

Buộc Bên vay là Bà Chung Chánh O phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng A số tiền nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 34/00266/HĐTD-NH ngày 27/01/2011 cùng Giấy nhận nợ đính kèm ngày 29/01/2011 và các phụ lục hợp đồng tín dụng, thỏa thuận khi cơ cấu nợ kể từ ngày 29/8/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu tại khoản 1, 2 mục II Đơn này, Ngân hàng A có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp đã ký với Ngân hàng A và/hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, bán/chuyển nhượng các tài sản bảo đảm của khoản vay như nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Bà Chung Chánh O phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Bị đơn bà Chung Chánh O trình bày trong bản tự khai ngày 03/5/2018: Bà O xác nhận vào ngày 27/01/2011 bà có ký hợp đồng tín dụng số 34/00266/HĐTD-NH ngày 27/01/2011, giấy nhận nợ, thỏa thuận cơ cấu nợ và phụ lục hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A để vay số tiền là 3.200.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã trả một phần lãi. Tính đến ngày 03/8/2018 còn nợ ngân hàng số tiền lãi là 2.066.187.234 đồng. Bà O xác nhận có ký hợp đồng thế chấp để thế chấp căn nhà tọa lạc tại địa chỉ Số I đường K, Phường L, Quận M, TPHCM để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Do gặp khó khăn trong kinh doanh nên bà O đề nghị Ngân hàng A cho bà được trả chậm trong vòng 15 tháng (15 kỳ) kể từ tháng 11/2018, thời hạn thanh toán cuối cùng thanh toán là tháng 3/2020.

Tòa án nhân dân Quận 11 đã tổ chức cho các bên đương sự hòa giải để giải quyết tranh chấp trên, nhưng do bị đơn không đến Tòa án để hòa giải nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Chung Chánh O tính đến ngày 28/8/2020 phải thanh toán số nợ cho nguyên đơn cụ thể là: 6.643.720.549 đồng (sáu tỷ, sáu trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng), trong đó nợ gốc là 3.200.000.000 đồng, nợ lãi là 3.443.720.549 đồng phát sinh từ Hợp đồng số 34/00266/HĐTD-NH ngày 27/01/2011 và phụ lục hợp đồng ngày 24/6/2014. Thời hạn thanh toán là 03 tháng kể từ ngày hôm nay.

Lãi phát sinh tiếp tục tính kể từ ngày 29/8/2020 trở đi theo mức lãi suất quá hạn quy định tại hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ gốc.

Trong trường hợp bà Chung Chánh O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng A đề nghị Tòa án tuyên buộc phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số tại số Số I đường K, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số X do UBND Quận 11, TPHCM cấp ngày 16/12/2002 do bà Chung Chánh O là chủ sở hữu để trả nợ cho ngân hàng. Yêu cầu bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Đại diện bị đơn trình bày: Bà O xác nhận nợ gốc và lãi như nguyên đơn trình bày, bị đơn không tranh chấp về số nợ gốc, nợ lãi, cũng như mức lãi suất. Do gặp khó khăn trong kinh doanh nên bà O đề nghị Ngân hàng A cho bà được trả chậm trong vòng 03 tháng kể từ ngày xét xử, thời hạn thanh toán cuối cùng thanh toán là ngày 28/11/2020. Bị đơn đề nghị nguyên đơn hỗ trợ 50% án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về nội dung giải quyết vụ án như sau: Trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; nguyên đơn, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành nhưng đã được Tòa án thực hiện thủ tục niêm yết hợp lệ, quyền và lợi ích hợp pháp được đảm bảo. Thẩm phán vi phạm thời hạn tổng đạt Thông báo thụ lý cho bị đơn; chưa đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo khoản 1 Điều 196, Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Về nội dung đại

diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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 có nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Xét, hợp đồng tín dụng do nguyên đơn khởi kiện được ký kết giữa pháp nhân là Ngân hàng A và bà Chung Chánh O là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản được quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn cư trú tại Số 1 đường K, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm b Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11.

- Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện việc niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập tham gia phiên tòa xét xử cho ông Chung Chí T, bà Nguyễn Tú Q, Chị Chung Ngọc P, ông Chung Chánh M, bà Lâm Thị Thanh L đúng quy định, nhưng các ông bà nêu trên vắng mặt trong tất cả các lần Tòa án triệu tập. Do vậy, việc xét xử vắng ông T, bà Q, chị P, ông M, bà L là phù hợp với quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về việc áp dụng luật nội dung: Bộ luật dân sự 2005, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[3] Về yêu cầu nguyên đơn:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ thể hiện: giữa là Ngân hàng A và bà Chung Chánh O có ký kết Hợp đồng tín dụng số 34/00266/HĐTD-NH ngày 27/01/2011 với nội dung: nguyên đơn cho bị đơn vay vốn với số tiền vay là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), cho mục đích góp vốn hợp tác kinh doanh. Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 29/01/2011 đến ngày 29/01/2012. Bên vay phải trả lãi hàng tháng, gốc trả khi đáo hạn. Lãi suất vay là 20.15%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn. Bà Chung Chánh O đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) theo Giấy nhận nợ ngày 29/01/2011.

Ngày 21/12/2012 Ngân hàng đã cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho bên vay tính đến ngày 18/12/2012 bên vay còn nợ Ngân hàng số tiền là 4.416.843.744 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn là: 3.150.241.190 đồng và nợ lãi quá hạn là: 1.266.602.554 đồng trong đó cơ cấu lại lịch trả nợ mới: Trong sáu tháng đầu khách hàng thanh toán tối thiểu số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn lại khách hàng phải thanh toán khi khoản vay đến hạn. Về lãi suất được áp dụng: lãi suất tiền gửi tiền kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất + biên độ 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh mỗi quý một lần. Ngày 24/6/2014 bên vay là bà Chung Chánh O và Ngân hàng đã ký phụ lục hợp đồng.

Tuy nhiên sau khi cơ cấu lại khoản vay bên vay là bà O vẫn không thực hiện được việc trả nợ. Do vậy đến ngày 24/6/2014 Ngân hàng A - Chi nhánh H đã ký với bà Chung Chánh O phụ lục hợp đồng tín dụng với nội dung: Các bên đồng ý xác nhận số tiền gốc và nợ lãi mà bên vay phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 23/6/2014, nợ gốc là: 3.200.000.000 đồng và lãi là: 483.237.267 đồng, về lãi suất tại thời điểm ký phụ lục hợp đồng là 13,2%, và được áp dụng như sau: lãi suất được điều chỉnh mỗi quý một lần vào ngày làm việc đầu tiên của quý lãi suất tiền gửi tiền kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất + biên độ 4,75%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, thỏa thuận cơ cấu về việc trả nợ và phụ lục hợp đồng tín dụng, bị đơn chưa thực hiện được việc trả nợ gốc cho nguyên đơn và theo phụ lục hợp đồng mà bà O đã ký với ngân hàng ngày 24/6/2014 cho tới thời điểm ngày 28/8/2020 bà Chung Chánh O còn nợ ngân hàng số nợ gốc là 3.200.000.000 đồng. Theo phụ lục hợp đồng tín dụng đã ký kết Ngân hàng đã gia hạn thời gian trả nợ cho bị đơn đến tháng 6/2018 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết.

Căn cứ Khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự 2005 quy định: « Bên vay tài sản là tiền phải trả đủ tiền khi đến hạn», căn cứ Điểm c Khoản 2 Điều 24, Khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) quy định như sau: “ Khách hàng vay có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng”, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn đã thực hiện việc giải ngân tiền và bị đơn tại phiên tòa đã xác nhận khoản nợ gốc chưa trả nên có cơ sở để buộc bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán số nợ gốc 3.200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Về lãi suất cho vay trong hạn được áp dụng theo hình thức thả nổi điều chỉnh mỗi quý một lần. Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng lãi suất cho vay trong hạn là 20.15%/năm (Quy định tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 34/00266/HĐTD-NH trong đó lãi suất được thỏa thuận theo nguyên tắc: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm cho cá nhân (VNĐ) kỳ hạn 13 tháng nhận lãi cuối kỳ là 13,80% + với biên độ 6,35%/năm), đến ngày 24/6/2014 được điều chỉnh là 13,2% và hiện nay là 12,40%. Vào ngày 30/1/2012, bà Chung Chánh O đã vi phạm hợp đồng và phụ lục kế hoạch trả nợ gốc và nợ lãi nên căn cứ vào điểm b, khoản 6.2 của Điều 6 của Hợp đồng tín dụng 34/00266/HĐTD-NH ngày 27/01/2011 đã quy định : « Bên vay phải chịu tiền phạt chậm trả nợ theo lãi suất quá hạn từ ngày liền sau quá hạn thanh toán tiền gốc...» nên ngân hàng tính lãi suất vay quá hạn bằng 150 %/ lãi suất trong hạn từ thời điểm vi phạm đến ngày xét xử (theo bảng tính lãi ngày 28/8/2020). Việc áp dụng lãi suất nêu trên phù hợp với quy định tại điểm c, khoản 5.3, Điều 5 của hợp đồng tín dụng đã ký kết. Xét thấy, việc thỏa thuận mức lãi suất là hợp pháp theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và phù hợp với Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) đồng thời phù hợp với quy định tại Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Do đó, mức lãi suất quá hạn được Hội đồng xét xử chấp nhận và số tiền lãi mà nguyên đơn đã tính theo bảng tự khai và giải trình lãi ngày 28/8/2020 là

có cơ sở. Tại phiên tòa đại diện bị đơn không tranh chấp và thống nhất với mức lãi suất do nguyên đơn đưa ra.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà Chung Chánh O phải trả cho Ngân hàng A số tiền lãi là 3.443.720.549 đồng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 34/00266/HĐTD-NH ngày 27/01/2011 và phụ lục hợp đồng ngày 24/6/2014.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho bị đơn thanh toán số nợ trên chậm nhất đến ngày 28/11/2020.

Kể từ 29/8/2020, bà Chung Chánh O có trách nhiệm tiếp tục trả lãi cho ngân hàng với mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ gốc.

Về yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo: Xét để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, ngày 27/01/2011, bà Chung Chánh O đã thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ Số I đường K, Phường L, Quận M, TPHCM có diện tích nhà ở tổng diện tích sử dụng: 212,6m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 76,4m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT và đất ở có diện 76,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ 26 thuộc quyền sở hữu của bà Chung Chánh O theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số X do UBND Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2002. Việc thế chấp đã được bà Chung Chánh O và Ngân hàng A ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số XY ngày 27/01/2011 công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Thành, số công chứng 002874, Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Thành ngày 20/12/2012 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11 ngày 28/1/2011. Việc thế chấp là phù hợp với Điều 362 của Bộ Luật dân sự 2005 và Điều 12 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp số 34/00266/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ-CN ngày 27/01/2011 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 20/12/2012 về hình thức cũng như nội dung đều hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật.

Do đó, trong trường hợp bà Chung Chánh O không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm đã thế chấp bảo đảm của bà Chung Chánh O theo Hợp đồng thế chấp đồng thế chấp số 34/00266/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ-CN ngày 27/01/2011 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 20/12/2012 để trả nợ cho ngân hàng.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 đề nghị về nội dung và kiến nghị về tố tụng là có căn cứ nên chấp nhận.

Căn cứ Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền mà nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận (6.643.720.549 đồng) số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là 114.643.700 đồng, nộp tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền án phí đã nộp là 56.633.094 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004989 ngày 07/3/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 11 cho Ngân hàng A.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Chung Chánh O phải chịu. Do Ngân hàng A đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Tòa án theo Phiếu thu tiền số 10 ngày 02/6/2020 nên bà Chung Chánh O phải trả cho Ngân hàng A số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 39, Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 471, Khoản 1 Điều 474 của Bộ Luật Dân sự 2005;

Căn cứ Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Khoản 1, Điều 12 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 11, Điểm c Khoản 2 Điều 24, Khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước);

Căn cứ Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A buộc bà Chung Chánh O trả cho Ngân hàng A số tiền 6.643.720.549 đồng (sáu tỷ, sáu trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng), trong đó nợ gốc là 3.200.000.000 đồng, nợ lãi là 3.443.720.549 đồng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 34/00266/HĐTD-NH ngày 27/01/2011 và phụ lục hợp đồng ngày 24/6/2014.

Ghi nhận thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 28/11/2020.

Kể từ 29/8/2020, bà Chung Chánh O có trách nhiệm tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng A theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ gốc.

Sau khi bà Chung Chánh O thanh toán hết nợ thì Ngân hàng A có trách nhiệm tiến hành thủ tục giải chấp tài sản đảm bảo và hoàn trả cho bà Chung Chánh O bản chính hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà Hồ sơ gốc số: 1464/2002 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp ngày 16/12/2002;
- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 10/7/2008.

Trong trường hợp bà Chung Chánh O không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ Số I đường K, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích nhà ở tổng diện tích sử dụng: 212,6m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 76,4m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: tường gạch, sàn BTCT,



mái BTCT và đất ở có diện tích 76,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ 26 thuộc quyền sở hữu của bà Chung Chánh O theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số X do UBND Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2002. Việc thế chấp đã được bà Chung Chánh O và Ngân hàng A ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số XY ngày 27/01/2011 công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Thành, số công chứng 002874, Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Thành ngày 20/12/2012 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11 ngày 28/1/2011, để trả nợ cho ngân hàng.

## 2. Về án phí:

Bà Chung Chánh O phải chịu án phí sơ thẩm là 114.643.700 đồng (một trăm mười bốn, sáu trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm đồng), nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận 11.

Hoàn trả số tiền án phí đã nộp là 56.633.094 đồng (năm mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, không trăm chín mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004989 ngày 07/3/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 11 cho Ngân hàng A.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Chung Chánh O phải chịu. Do Ngân hàng A đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Tòa án theo Phiếu thu tiền số 10 ngày 02/6/2020 nên bà Chung Chánh O phải trả cho Ngân hàng A số tiền là 5.000.000 (năm triệu đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

## Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lại Thị Thu Thủy**

