

Bản án số: 14/2024/DS-PT  
Ngày: 05/01/2024  
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 H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Nguyễn Thị Thu**

2. Bà **Nguyễn Thị Lan Hương**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H: Bà **Nguyễn Thị Diễm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 491/DSPT ngày 24/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án sơ thẩm số 376/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5814/2023/QĐPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số 16431/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B; Địa chỉ trụ sở: Tầng A Tòa nhà T, số B đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh: 2A đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố H.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Thành T, sinh năm 1986 (vắng mặt), bà Võ Minh T1 (vắng mặt), sinh năm 1986, bà Đặng Hoàng Phương T2 (vắng mặt), sinh năm 1983, ông Nguyễn Phi L (có mặt), sinh năm 1997; Địa chỉ liên lạc: 506 đường N, Phường D, Quận C, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 121/2023/UQ-LienVietPostBank.H ngày 05/4/2023).

**Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1962; Ngụ tại: Căn hộ S tầng 14, Khu C, F đường A, phường T, quận T, Thành phố H. (có mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Võ Thị Minh N, sinh năm 1967; HKTT: Số A Ttn1a, Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố H; Ngụ tại: Căn hộ A Lô A, Khu C, số F đường A, phường T, quận T, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 004397 quyền số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2023 tại Văn phòng C2, Thành phố H). (có mặt)

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

3.1. Ông Trần Quang S, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.2. Bà Phùng Thị T3, sinh năm 1987 (vắng mặt)

3.3. Cháu Trần Hoàng Gia P, sinh năm 2016,

3.4. Cháu Trần Ngọc Gia H, sinh năm 2014,

- *Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Hoàng Gia P, Trần Ngọc Gia H:* Ông Trần Quang S và bà Phùng Thị T3, là người đại diện theo pháp luật.

3.5. Bà Trần Thị Diễm T4, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.6. Cháu Neri Martin H1, sinh năm 2014;

- *Người đại diện hợp pháp của cháu Neri Martin H1:* Bà Trần Thị Diễm T4, là người đại diện theo pháp luật.

Cùng ngụ tại: Căn hộ C, tầng 14 Khu C và Trung tâm thương mại Đ, số F đường A, phường T, quận T, Thành phố H;

3.7. Công ty Cổ phần Đ1; Địa chỉ: Số B đường N, Phường F, Quận C, Thành phố H.

- *Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ1:* Bà Nguyễn Thị Lâm T5, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tầng T, số F đường A, phường T, quận T, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 11/5/2023) (Có đơn xin vắng mặt).

**Người kháng cáo:** Bị đơn bà Huỳnh Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang S, bà Trần Thị Diễm T4.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Trong đơn khởi kiện ngày 11/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) do bà Đặng Hoàng Phương T2, ông Nguyễn Phi L làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Huỳnh Thị C có thực hiện việc giao dịch vay vốn tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành phố H, theo các thông tin sau:

- Hợp đồng tín dụng số HDTD505201741 ngày 09/6/2017:
- + Tổng số tiền vay là 1.900.000.000 đồng;
- + Số tiền đã thực tế giải ngân là 1.494.068.157 đồng; cụ thể: Ngày 19/7/2017 giải ngân số tiền 500.000.000 đồng, ngày 20/7/2017 giải ngân số tiền 314.946.267 và ngày 12/12/2017 giải ngân số tiền 679.121.890 đồng;
- + Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 19/07/2017 đến 19/07/2023);
- + Mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ C-14.07 thuộc Dự án Khu căn hộ và Trung tâm Thương mại Đ tại số F Á, phường T, quận T, Thành phố H (sau đây gọi tắt là căn hộ C-14.07);
- + Lãi suất cho vay trong hạn: 7,5%/năm trong 12 tháng đầu tiên (từ ngày 19/07/2017 đến 19/07/2018). Hiện tại là 12,4%/năm;
- + Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/03/2017 ký giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Huỳnh Thị C, đối tượng hợp đồng là căn hộ C-14.07. Tài sản bảo đảm đã đ ược thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 056/2017/HĐTC/PGDDoThanh ngày 09/06/2017 ký giữa Ngân hàng TMCP B và bà Huỳnh Thị C, đã đ ược đ ăng ký giao dịch bảo đ ảm ngày 22/06/2017 tại Trung tâm đ ăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà C đã không thực hiện đúng các cam kết theo hợp đồng tín dụng nêu trên, thường xuyên thanh toán nợ vay trễ hạn. Từ ngày 15/12/2018, toàn bộ nợ vay của hợp đồng tín dụng nêu trên đã chuyển nợ quá hạn (nợ nhóm 2) và áp dụng lãi suất phạt quá hạn. Từ tháng 01/2021 khoản vay đã chuyển sang nợ nhóm 5.

Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo nợ đến bà C đề nghị thu xếp nguồn vốn để thanh toán tiền lãi vay và nợ gốc đúng hạn cho Ngân hàng theo cam kết tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký. Từ ngày 06/01/2020 đến nay, bà C đã quá hạn thanh toán nợ vay cho Ngân hàng nên đã vi phạm các nghĩa vụ theo thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng tín dụng.

Sau khi Ngân hàng khởi kiện, từ ngày 08/6/2022 đến ngày 07/3/2023, bà C đã thanh toán đ ược cho Ngân hàng tổng số tiền là 155.000.000 đồng. Khi thanh toán tiền, bà Cảnh báo cho nhân viên Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ hỗ trợ thu tiền nợ gốc trước

mà không trừ vào tiền nợ lãi. Còn hệ thống đã tự động quét thu nợ thì Ngân hàng không hỗ trợ cho bà C trừ toàn bộ số tiền thanh toán vào nợ gốc nữa. Ngày 08/6/2022, khi bà C thanh toán số tiền 20.000.000 đồng nhưng không thông báo cho nhân viên Ngân hàng nên hệ thống Ngân hàng tự động quét thu nợ với số tiền nợ gốc là 5.560.251 đồng, còn lại là thu tiền lãi là 14.439.749 đồng. Do đó dẫn tới sự chênh lệch giữa số tiền nợ gốc bà C xác nhận tại buổi hòa giải ngày 18/11/2022 là 1.124.578.129 đồng, còn theo Ngân hàng là 1.139.017.801 đồng.

Tính đến ngày 25/7/2023, tổng số tiền bà C đã thanh toán cho Ngân hàng là 691.725.120 đồng, trong đó nợ gốc là 365.050.356 đồng, nợ lãi là 326.674.764 đồng.

Do đó, tổng số tiền nợ vay bà C còn nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 25/7/2023 là 1.765.309.542 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc: 1.129.017.801 đồng;
- + Nợ lãi trong hạn: 459.631.932 đồng;
- + Nợ lãi quá hạn: 91.902.007 đồng;
- + Phạt chậm trả lãi: 84.757.802 đồng.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng có các yêu cầu sau:

- Buộc bà C phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD505201741 ngày 09/06/2017 với tổng số tiền tính đến ngày 25/7/2023 là 1.765.309.542 đồng. Lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 26/7/2023 cho đến khi bà C hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ mà bà C đã ký kết. Yêu cầu bà C thanh toán một lần toàn bộ số nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Nếu bà C không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền cho phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/03/2017 ký giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Huỳnh Thị C, đối tượng hợp đồng là căn hộ C-14.07 để thu hồi nợ.

- Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

**- Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Huỳnh Thị C trình bày:**

Bà xác nhận có ký với Ngân hàng TMCP B hợp đồng tín dụng số HDTD505201741 ngày 09/6/2017 để vay số tiền 1.900.000.000 đồng với mục đích

vay, thời hạn vay, lãi suất và phương thức thanh toán đúng như bên phía nguyên đơn trình bày.

Bà xác nhận đã nhận số tiền thực tế giải ngân là 1.494.068.157 đồng, cụ thể: Ngày 19/7/2017 giải ngân số tiền 500.000.000 đồng, ngày 20/7/2017 giải ngân số tiền 314.946.267 và ngày 12/12/2017 giải ngân số tiền 679.121.890 đồng. Khi Ngân hàng khởi kiện, số tiền nợ gốc bà còn nợ là 1.269.578.129 đồng, lãi trong hạn: 137.579.656 đồng, lãi quá hạn: 7.060.650 đồng, lãi chậm trả: 5.919.818 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà đã trả nợ tổng số nợ gốc là 145.000.000 đồng. Cụ thể:

- Ngày 08/6/2022 đã trả 20.000.000 đồng;
- Ngày 14/6/2022 đã trả 30.000.000 đồng;
- Ngày 02/8/2022 đã trả 10.000.000 đồng;
- Ngày 23/9/2022 đã trả 25.000.000 đồng;
- Ngày 16/11/2022 đã trả 15.000.000 đồng;
- Ngày 17/11/2022 đã trả 45.000.000 đồng.

Do đó, số tiền nợ gốc tính đến ngày 18/11/2022 bà còn nợ Ngân hàng là 1.124.578.129 đồng.

Do tình hình dịch bệnh Covid nên gặp khó khăn về tài chính dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nêu trên. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý trả toàn bộ nợ gốc 1.124.578.129 đồng và đề nghị được miễn lãi. Về phương án thanh toán nợ thì bà đề nghị cho thêm thời gian để bàn bạc với gia đình.

Bà C xác nhận vào năm 2017, bà có mua căn hộ C-14.07 với giá tiền là 2.765.878.240 đồng. Số tiền trả trước cho chủ đầu tư là 800.000.000 đồng, trong đó của bà C là 200.000.000 đồng, ông Trần Đắc L1 góp 200.000.000 đồng, ông Trần Quang S góp 150.000.000 đồng, bà Trần Thị Diễm T4 góp 180.000.000 đồng, bà Trần Thị Diễm H2 góp 80.000.000 đồng. Mọi người thống nhất để bà C đứng tên vay tiền của Ngân hàng TMCP B số tiền 1.900.000.000 đồng để thanh toán cho chủ đầu tư. Tất cả việc này đều trình bày với chủ đầu tư và Ngân hàng. Sờ dĩ mọi người cử bà C đứng tên vay tiền là do Ngân hàng tư vấn trong nhóm người góp vốn ai đang kinh doanh thì mới đứng tên được vay. Lúc đó, bà C có góp vốn trong hai cơ sở kinh doanh karaoke, mỗi tháng bà được chia từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng.

Về việc hùn tiền mua căn hộ C-14.07, ngoài bản tự khai, bản photo hóa đơn giá trị gia tăng số 0001512 ngày 09/5/2017, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng mua bán căn hộ thì bà không có tài liệu, chứng cứ gì về việc các ông bà Trần Đắc

L1, Trần Quang S, Trần Thị Diễm T4, Trần Thị Diễm H2 cùng hùn tiền với bà mua căn hộ nêu trên.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang S đồng thời là người đại diện hợp pháp của các cháu Trần Hoàng Gia P, Trần Ngọc Gia H trình bày:**

Vào năm 2017, bà C có mua căn hộ C-14.07 với giá tiền là 2.765.878.240 đồng. Ông có góp 150.000.000 đồng để đưa cho bà C trả cho chủ đầu tư và từ đó đến nay ông và vợ là bà Phùng Thị T3 cùng các con đều thường trú tại căn hộ nêu trên.

Khi bà C phá sản mất mát từ việc kinh doanh karaoke, bà C lâm vào bệnh tật và vay mượn xã hội đen nên ông có cho bà C mượn thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

Và việc bà C vì đại dịch nên bị phá sản nhưng vẫn đang cố gắng trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, ông đề nghị cho bà C thêm thời gian để khắc phục và trả nợ cho Ngân hàng.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Diễm T4 đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu N1 Martin Huy trình bày:**

Vào năm 2017, bà C có mua căn hộ C-14.07 với giá tiền là 2.765.878.240 đồng. Bà có góp 180.000.000 đồng để đưa cho bà C trả cho chủ đầu tư và từ đó đến nay bà cùng con trai đang sinh sống tại căn hộ nêu trên.

Khi bà C phá sản mất mát từ việc kinh doanh Karaoke, bà C lâm vào bệnh tật và vay mượn xã hội đen nên bà có cho bà C mượn thêm số tiền là 335.000.000 đồng.

Và việc bà C vì đại dịch nên bị phá sản nhưng đang vẫn cố gắng trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, đề nghị xem xét cho bà C có thêm thời gian để khắc phục và trả nợ cho Ngân hàng.

**- Tại thư phúc đáp ngày 14/02/2022 và bản tự khai ngày 07/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) do bà Nguyễn Thị Á làm đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Căn hộ C-14.07 được Công ty Đ1 ký Hợp đồng mua bán số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/3/2017 với khách hàng là bà Huỳnh Thị C và bà C đã thanh toán cho Công ty Đ1 số tiền là 814.946.267 đồng.

Ngày 09/6/2017, bà C, Công ty Đ1 và Ngân hàng TMCP B cùng nhau ký hợp đồng thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản 03 bên đối với căn hộ C-14.07 và với số tiền cho vay tối đa là 1.900.000.000 đồng, được giải ngân vào tài khoản Công ty theo các đợt.

Căn hộ nêu trên được bàn giao theo Biên bản bàn giao ngày 14/8/2017 cho bà C. Giá trị hợp đồng mua bán là 2.765.878.240 đồng, khách hàng phải thanh toán theo tiến độ thanh toán trên phụ lục 01 của Hợp đồng. Đến thời điểm ngày 14/02/2022, bà C đã thanh toán tiền mua căn hộ (tỉ lệ 85% giá trị căn hộ và 2% phí bảo trì) là 2.358.405.107 đồng, khách hàng đang nợ quá hạn thanh toán đợt 5 (10%) với số tiền là 271.648.756 đồng từ ngày 28/12/2017 đến nay chưa thanh toán.

Hiện nay, căn hộ nêu trên vẫn do bà C đứng tên trên Hợp đồng mua bán.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì căn cứ theo Hợp đồng mua bán số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/3/2017, thực tế bà C đã đóng cho Công ty Đ1 tổng số tiền là 2.358.405.107 đồng. Bà C còn nợ Công ty Đ1 số tiền là 407.473.133 đồng, trong đó nợ đợt 5 (10%) với số tiền là 271.648.756 đồng và đợt cuối (5%) với số tiền là 135.824.377 đồng. Trong trường hợp phải xử lý tài sản là căn hộ C-14.07 theo quy định của pháp luật, công ty Đ1 đề nghị ưu tiên thanh toán cho Công ty Đ1 để đảm bảo đúng theo quy định của Hợp đồng mua bán số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/3/2017 và đảm bảo đúng việc cấp chủ quyền căn hộ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 376/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố H quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 323, Điều 385, Điều 401, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 21 và Điều 22 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 về việc quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

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

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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B:

Buộc bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền còn nợ tính đến ngày 25/7/2023 của Hợp đồng tín dụng số HDTD505201741 ngày 09/6/2017 là 1.765.309.542 đồng (một tỷ, bảy trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm lẻ chín nghìn, năm trăm bốn mươi hai đồng), cụ thể:

- Nợ gốc là 1.129.017.801 đồng (một tỷ, một trăm hai mươi chín triệu, không trăm mười bảy nghìn, tám trăm lẻ một đồng).

- Nợ lãi trong hạn là 459.631.932 đồng (bốn trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn, chín trăm ba mươi hai đồng).

- Nợ lãi quá hạn là 91.902.007 đồng (chín mươi một triệu, chín trăm lẻ hai nghìn, không trăm lẻ bảy đồng).

- Nợ lãi chậm trả là 84.757.802 đồng (tám mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm lẻ hai đồng).

Thời hạn thanh toán: Thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Địa điểm thi hành: Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng và các khế ước nhận nợ. 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 cho vay thì lãi suất sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp bà Huỳnh Thị C không trả nợ hoặc chi trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ vay:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/03/2017 ký giữa Công ty cổ phần Đ1 và bà Huỳnh Thị C, đối tượng hợp đồng là căn hộ chung cư số C-14.07 thuộc Dự án Khu căn hộ và Trung tâm thương mại Đ tại khu Đ Á, phường T, quận T, Thành phố H (theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 056/2017/HĐTC/PGDDoThanh ngày 09/06/2017 ký giữa Ngân hàng TMCP B và bà Huỳnh Thị C, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố H theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án ngày 22/6/2017).

Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B.



## 2/ Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) đã được Ngân hàng TMCP B tạm ứng. Bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

## 3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 thì bà C thuộc trường hợp được miễn án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B toàn bộ tiền tạm ứng án phí là 27.302.074 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0071452 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/7/2023, bị đơn bà Huỳnh Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang S, bà Trần Thị Diễm T4 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang S, bà Trần Thị Diễm T4 đã được tổng đạt hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang S, bà Trần Thị Diễm T4.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà C, ông S, bà T4 làm đúng hình thức, trong hạn luật định. Bà C, bà T4 đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm, ông S được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo của bà C, ông S, bà T4 được công nhận về mặt hình thức.

Người kháng cáo là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang S, bà Trần Thị Diễm T4 đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang S, bà Trần Thị Diễm T4.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét nội dung đơn kháng cáo của bà C, ông S, bà T4 với lý do kháng cáo của các ông bà nêu trên đưa ra là phán quyết của Tòa sơ thẩm chưa xem xét một cách khách quan, toàn diện các căn cứ, lập luận mà bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày cũng như Tòa án đã vi phạm tố tụng, vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn bà C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà T4

Tại phiên tòa, bà Võ Thị Minh N là người đại diện cho bị đơn bà C trình bày: Tòa sơ thẩm không triệu tập những người hùn vốn mua căn hộ là vi phạm tố tụng nghiêm trọng, công ty Đ1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận hợp đồng đã ký nên hợp đồng vô hiệu. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà C.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy,

Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở hình thành trong tương lai không thuộc trường hợp phải được công chứng, chứng thực. Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 quy định về việc buộc phải công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và đăng ký thế chấp đã bị bãi bỏ bởi Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 (có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp) và theo đó việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ phải đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Trên thực tế, việc đăng ký đã được thực hiện ngày 22/06/2017 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố H nên Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 056/2017/HĐTC/PGDDoThanh ngày 09/06/2017 có hiệu lực pháp lý. Phía bị đơn bà C cho rằng hợp đồng thế chấp không được công chứng nên không có hiệu lực pháp lý là không có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn bà C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà T4 cho rằng tài sản thế chấp là căn hộ C-14.07 do nhiều người hùn mua bao gồm các ông bà Huỳnh Thị C, Trần Đắc L1, Trần Quang S, Trần Thị Diễm T4, Trần Thị Diễm H2 cùng góp tiền mua chứ không phải của riêng bà C nên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/03/2017 ký giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Huỳnh Thị C thì bên mua là bà C, đồng thời theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 056/2017/HĐTC/PGDDoThanh ngày 09/06/2017 thì bà C thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai căn cứ vào tài sản được mua trên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/03/2017 có sự đồng ý của chủ đầu tư theo Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số 027-TTHT-ĐT ngày 09/6/2017. Các hợp đồng nêu trên có hiệu lực pháp lý và không ghi nhận quyền đồng sở hữu của những người nêu trên nên những người liên quan không đồng ý với việc xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng là không có cơ sở. Quan hệ dân sự giữa bà C với những người liên quan trong vụ án hoặc những người khác về việc hợp tác, hùn tiền, giao cho bà C đứng tên để mua căn hộ C-14.07 không giải quyết trong vụ án này nên không cần thiết phải triệu tập họ tham gia tố tụng.

[5] Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì số tiền nợ gốc bà C1 còn chưa trả cho ngân hàng là 1.129.017.801 đồng, bà C1 cho rằng bà chỉ còn nợ tiền nợ gốc 1.124.578.129 đồng nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh. Đối với yêu cầu của bà C về việc miễn số tiền lãi với lý do dịch bệnh hoặc về phương án thanh toán nợ thì không có cơ sở căn cứ vào hợp đồng giữa hai bên cũng như quy định của pháp luật nên các yêu cầu kháng cáo này của bà C không được chấp nhận

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C, ông S, bà T4 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình; ngoài ra, các lý do kháng cáo của các ông bà nêu trên là không có căn cứ và việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở, áp dụng đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, do kháng cáo của bà C không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà C phải chịu án phí phúc thẩm; tịch thu sung công quỹ Nhà nước tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T4 đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1, 5 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 323, Điều 385, Điều 401, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 21 và Điều 22 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 về việc quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang S, bà Trần Thị Diễm T4.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 376/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố H.

3. Tuyên xử:

3.1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B:

Buộc bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền còn nợ tính đến ngày 25/7/2023 của Hợp đồng tín dụng số HDTD505201741 ngày 09/6/2017 là 1.765.309.542 đồng (một tỷ, bảy trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm lẻ chín nghìn, năm trăm bốn mươi hai đồng), cụ thể:

- Nợ gốc là 1.129.017.801 đồng (một tỷ, một trăm hai mươi chín triệu, không trăm mười bảy nghìn, tám trăm lẻ một đồng).

- Nợ lãi trong hạn là 459.631.932 đồng (bốn trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn, chín trăm ba mươi hai đồng).

- Nợ lãi quá hạn là 91.902.007 đồng (chín mươi một triệu, chín trăm lẻ hai nghìn, không trăm lẻ bảy đồng).

- Nợ lãi chậm trả là 84.757.802 đồng (tám mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm lẻ hai đồng).

Thời hạn thanh toán: Thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Địa điểm thi hành: Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng và các khế ước nhận nợ. 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 cho vay thì lãi suất sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp bà Huỳnh Thị C không trả nợ hoặc chi trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ vay:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 563/2017/HĐMB/ST ngày 28/03/2017 ký giữa Công ty cổ phần Đ1 và bà Huỳnh Thị C, đối tượng hợp đồng là căn hộ chung cư số C-14.07 thuộc Dự án Khu căn hộ và Trung tâm thương mại Đ tại khu Đ Á, phường T, quận T, Thành phố H (theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 056/2017/HĐTC/PGDDoThanh ngày 09/06/2017 ký giữa Ngân hàng TMCP B và bà Huỳnh Thị C, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố H theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án ngày 22/6/2017).

Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B.

### 3.2/ Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) đã được Ngân hàng TMCP B tạm ứng. Bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

### 3.3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 thì bà C thuộc trường hợp được miễn án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B toàn bộ tiền tạm ứng án phí là 27.302.074 đồng (Hai mươi bảy triệu ba trăm lẻ hai nghìn không trăm bảy mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0071452 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố H.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Huỳnh Thị C thuộc trường hợp được miễn án phí.

- Sung công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị Diễm T4 đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0006433 ngày 01/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sung công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí Ông Trần Quang S đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0006434 ngày 01/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. 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.

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

**Nơi nhận:**

**THẨM**

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP . H;
- VKSND cấp cao tại TP . H;
- VKSND TP . H;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THA DS quận Tân Phú;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Thị Tú Oanh**