

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 39/2024/KDTM

Ngày: 06/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Đặng Thị Nữa
- Ông Lâm Thuận Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Anh Đào – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2024/TLST-KDTM ngày 02/4/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 244/2024/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ trụ sở: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Anh H

Địa chỉ liên lạc: 156-158-160 Chợ Lớn, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 413/QUĐ-PGDBP ngày 06/8/2024) (có mặt).

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tiền chế 44 cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+ Bà Yên Thị T, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tiền chế 50/1 cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Ngô Minh Đ, sinh ngày 13/01/2006 (có đơn đề nghị vắng mặt)

+ Ông Ngô Nhật M, sinh ngày 07/3/2003 (có đơn đề nghị vắng mặt)

+ Trẻ Phan Nhật N, sinh ngày 13/7/2012

Địa chỉ: Tiền chế 44 cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N: Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tiền chế 44 cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S do ông Huỳnh Anh H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

* Đối với Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022:

Ngày 22/9/2022, bên cho vay Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Tây – PGD Bình Phú (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bên vay bà Nguyễn Ngọc H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 202226814640 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01, theo đó ngân hàng cho bà H1 vay số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) theo Giấy nhận nợ số LD2226500373 cùng ngày 22/9/2022; mục đích vay: vay sản xuất kinh doanh; thời hạn vay là 12 tháng, thời điểm trả hết nợ là ngày 22/9/2023; lãi suất vay: 9,5%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng bằng lãi suất cơ sở theo kỳ hạn vay tương ứng được niêm yết tại ngân hàng cộng biên độ 3,1%/năm và được S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, trả lãi vào ngày 22 hàng tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay đối với hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Nguyễn Ngọc H1 đã dùng tài sản riêng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐDC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020 để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 195/2022/HĐTC-PGDBP do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15028 ngày 22/9/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/9/2022, số thứ tự 5960.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bà H1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc là 16.221.748 đồng, tiền lãi trong hạn là 611.356.165 đồng. Bà H1 bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc từ ngày 22/9/2023 (thời điểm hết thời hạn trả nợ) nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn từ ngày 22/9/2023. Tính đến ngày 06/9/2024, tổng số tiền bà Nguyễn Ngọc H1 còn nợ Ngân hàng là 5.922.844.962 đồng, trong đó gồm: số tiền vốn là 4.983.778.252 đồng, tiền lãi quá hạn là 939.066.710 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu bà Nguyễn Ngọc H1 phải trả ngay cho Ngân hàng tổng cộng số tiền tính đến ngày 06/9/2024 là: 5.922.844.962 đồng, trong đó gồm: tiền vốn là 4.983.778.252 đồng, tiền lãi quá hạn là 939.066.710 đồng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, bà H1 còn phải trả cho Ngân hàng TMCP S khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022 và Giấy nhận nợ số LD2226500373 ngày 22/9/2022.

Trường hợp bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐDC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 195/2022/HĐTC-PGDBP do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15028 ngày 22/9/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/9/2022, số thứ tự 5960 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì bà H1 vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ và Ngân hàng được quyền chỉ định phát mại bất kỳ tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của bà H1 để nhằm thu hồi toàn bộ số nợ còn thiếu.

* Đối với Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022:

Ngày 22/9/2022, bên cho vay Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Tây – PGD Bình Phú, bên vay bà Yên Thị T và bên thế chấp bà Nguyễn Ngọc H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 20226815266, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01, theo đó ngân hàng cho bà T vay số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) theo Giấy nhận nợ số LD2226500374 ngày 22/9/2022, mục đích vay: vay linh hoạt phát triển kinh tế gia đình, thời hạn vay là 12 tháng, thời điểm trả hết nợ là ngày 22/9/2023; lãi suất: 9,5%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng bằng lãi suất cơ sở theo kỳ hạn vay tương ứng được niêm yết tại ngân hàng cộng biên độ 3,1%/năm và được S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, trả lãi vào ngày 22 hàng tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay đối với hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Nguyễn Ngọc H1 đã dùng tài sản riêng là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐDC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020 để thế chấp cho Ngân hàng TMCP S theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 194/2022/HĐTC-PGDBP do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15029 ngày 22/9/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/9/2022, số thứ tự 5961.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 20226815266, bà T đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 166.717.808 đồng. Bà T bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi và gốc từ ngày 22/9/2023 (thời điểm hết thời hạn trả nợ) nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn từ ngày 22/9/2023. Tính đến ngày 06/9/2024, bà Yên Thị T còn nợ Ngân hàng là 1.800.926.346 đồng, trong đó gồm: tiền vốn quá hạn là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 16.689.041 đồng, tiền lãi quá hạn là 282.636.986 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.600.319 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu bà Yên Thị T phải trả ngay cho Ngân hàng tổng cộng số tiền nợ tính đến ngày 06/9/2024 là: 1.800.926.346 đồng, trong đó gồm: tiền vốn quá hạn là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 16.689.041 đồng, tiền lãi quá hạn là 282.636.986 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.600.319 đồng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, bà T còn phải trả cho Ngân hàng TMCP S khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022 và Giấy nhận nợ số LD2226500374 ngày 22/9/2022.

Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐDC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 194/2022/HĐTC-PGDBP do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15029 ngày 22/9/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/9/2022, số thứ tự 5961 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì bà T vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ và Ngân hàng được quyền chỉ định phát mại bất kỳ tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của bà T để nhằm thu hồi toàn bộ số nợ còn thiếu.

Trong vụ án Ngân hàng không tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp mà yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại cho Ngân hàng do Ngân hàng đã tạm ứng trước với số tiền 5.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Ngọc H1 trình bày như sau:*

Bà là con đẻ của bà Yên Thị T, bà xác nhận vào ngày 22/9/2022, bà có ký kết với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Tây – PGD Bình Phú Hợp đồng tín dụng số 202226814640 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 để vay số tiền 5.000.000.000 đồng, mục đích vay để sản xuất kinh doanh, trả lãi vào ngày 22 hàng tháng, thời hạn vay là 12 tháng, hạn chót trả hết nợ vào ngày 22/9/2023. Bà đã nhận đủ số tiền vay 5.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD2226500373 ký ngày 22/9/2022. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022, bà H1 đã dùng tài sản riêng là nhà đất tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐĐC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020 để thế chấp cho Ngân hàng TMCP S theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 195/2022/HĐTC-PGDBP do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15028 ngày 22/9/2022.

Ngoài ra, giữa mẹ bà là bà Yên Thị T và ông Tống Phước L, khi đó là Trưởng Phòng giao dịch Bình Phú – Ngân hàng TMCP S có mối quan hệ làm ăn với nhau nên đã tư vấn làm thủ tục để bà T – với tư cách bên vay và bà H1 với tư cách bên bảo đảm có ký với Ngân hàng TMCP S – Phòng Giao dịch Bình Phú Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022, theo đó bà T vay số tiền 1.500.000.000 đồng của Ngân hàng, để bảo đảm cho khoản vay này của bà T, bà H1 cũng đã dùng tài sản cá nhân của bà H1 là nhà đất tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐĐC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 194/2022/HĐTC-PGDBP do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15029 ngày 22/9/2022.

Nay bà H1 xác định còn nợ Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tính đến ngày 06/9/2024 là: 5.922.844.962 đồng, trong đó gồm: số tiền vốn là 4.983.778.252 đồng, tiền lãi quá hạn là 939.066.710 đồng, bà đồng ý trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp bà và T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐĐC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Ngoài ra bà H1 xác định không biết và không liên quan đến các giao dịch làm ăn giữa bà T và ông Tống Phước L nên không có yêu cầu gì.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Yên Thị T trình bày như sau:*

Bà là mẹ đẻ của bà Nguyễn Ngọc H1, trước đây giữa bà và ông Tống Phước L – khi đó là Trưởng Phòng Giao dịch Bình Phú thuộc Chi nhánh Bình Tây - Ngân hàng TMCP S có mối quan hệ làm ăn với nhau. Vào năm 2022, bà H1 cần bán căn nhà tại địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ vay một ngân hàng khác, do tin tưởng ông L nên đã bảo con gái là Nguyễn Ngọc H1 vay tiền của cá nhân bên ngoài để thanh toán tiền cho ngân hàng, sau khi tất toán khoản vay tại ngân hàng để lấy bản chính chủ quyền nhà làm thủ tục mua bán. Tuy nhiên sau đó khách mua nhà từ chối ký hợp đồng, bà H1 không có tiền trả nợ vay bên ngoài, khi đó bà và bà H1 tin theo sự sắp xếp của ông Tống Phước L ký vay tiền Ngân hàng TMCP S nên vào ngày 22/9/2022, bà H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 202226814640 để vay số tiền 5.000.000.000đồng và bà T có ký Hợp đồng tín dụng số 20226815266 để vay số tiền 1.500.000.000đồng của Ngân hàng TMCP S, khi ký Hợp đồng tín dụng số 20226815266 bà đã tin tưởng theo sự hướng dẫn của ông L và nhân viên ngân hàng nên ký rất nhiều giấy tờ, văn bản kèm theo mà không đọc rõ nội dung. Sau này bà mới biết trong đó bà có ký Giấy nhận nợ số LD2226500374 có hình thức giải ngân là chuyển khoản số tiền vay 1.500.000.000đồng vào số tài khoản 861234599999 của Ma Truc Phuong tại PVCOMBANK - CN Cà Mau, trong khi bà không biết Ma Truc Phuong là ai và thực tế bà không có nhận số tiền vay 1.500.000.000đồng. Sau đó bà có tìm hiểu thì được biết Ma Truc Phuong là người của ông L sắp xếp để nhận tiền vay của bà. Bà đã khiếu nại sự việc này đến Giám đốc Chi nhánh S Bình Tây, ông L đã có giải trình sự việc và đã nhiều lần đến tận nhà xin bà cho cơ hội bỏ qua, không tiếp tục truy cứu nữa. Xuất phát từ chỗ quen biết làm ăn nhiều năm và thông cảm với hoàn cảnh ông L khi đó nên bà đã bỏ qua và không tiếp tục khiếu nại ông L nữa. Bà xác nhận các chữ ký, chữ viết trên Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022 và Giấy nhận nợ số LD2226500374 ngày 22/9/2022 là chữ ký, chữ viết của bà, tuy nhiên bà không đọc kỹ nội dung trước khi ký là lỗi của bà.

Bà xác định tổng số tiền bà còn nợ ngân hàng tính đến ngày 06/9/2024 là: 1.800.926.346 đồng, trong đó gồm: tiền vốn quá hạn là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 16.689.041 đồng, tiền lãi quá hạn là 282.636.986 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.600.319 đồng. Bà đồng ý trả hết số nợ trên cho Ngân hàng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp bà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì bà đề nghị Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất của bà Nguyễn Ngọc H1 tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐDC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Hiện nay ông Tống Phước L đã chết, các giao dịch giữa bà và ông L đều đã kết thúc và bà xác định đây là các giao dịch giữa cá nhân bà và ông L, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

** Tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trẻ Phan Nhật N do mẹ là bà Nguyễn Ngọc H1 làm đại diện hợp pháp trình bày:*

Trẻ N đang sinh sống tại căn nhà thế chấp địa chỉ: Tiền chế 44 cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, không có đóng góp gì trong căn nhà và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Nhật M có đơn đề nghị vắng mặt và có ý kiến như sau:*

Ông là con của bà Nguyễn Ngọc H1, hiện đang sinh sống tại căn nhà thế chấp địa chỉ: Tiền chế 44 cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, trong quá trình sinh sống không có đóng góp gì trong căn nhà, trường hợp phải phát mại căn nhà trên để thu hồi nợ theo quy định thì ông đồng ý dọn ra khỏi nhà và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời ông Minh có đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Đ có đơn đề nghị vắng mặt và có ý kiến như sau:*

Ông là con của bà của bà Nguyễn Ngọc H1, hiện đang sinh sống tại căn nhà thế chấp địa chỉ: Tiền chế 44 cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, trong quá trình sinh sống không có đóng góp gì trong căn nhà, trường hợp phải phát mại căn nhà trên để thu hồi nợ theo quy định thì ông đồng ý dọn ra khỏi nhà và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời ông Đ có đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về trình tự thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo nguyên tắc xét xử; người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, thời hạn chuyển Quyết định đưa vụ án ra xét xử vi phạm Điều 220 BLTTDS, trễ 02 ngày.

- Về việc giải quyết vụ án: Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP S. Ghi nhận bị đơn bà Yên Thị T và bà Nguyễn Ngọc H1 đồng ý trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi theo “Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022” và “Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022” cho Ngân hàng TMCP SG Thương Tín. Bà H1 đồng ý giao tài sản thế chấp là “Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 40; Tờ bản đồ số 32 (BĐDC) Phường H, Quận Y số vào sổ cấp giấy chứng nhận 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, tại địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh” theo Hợp đồng thế chấp tài sản do Phòng

công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15028 và Hợp đồng thế chấp tài sản do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15029 cùng ngày 22/9/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/9/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc H1, cho Ngân hàng TMCP S để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phát mãi tài sản không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Ngọc H1 và bà Yên Thị T phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp phát mãi tài sản để trả nợ còn dư thì Ngân hàng hoàn trả lại tiền dư cho bị đơn.

Khi bà Nguyễn Ngọc H1 và bà Yên Thị T trả hết nợ thì Ngân hàng phải trả là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất bản chính do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, nhà đất tại địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Ngọc H1.

Về án phí, chi phí thẩm định: Giải quyết 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 toà, các lời khai, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Ngọc H1 phải trả nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 và buộc bà Yên Thị T phải trả nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022 nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà H1 và bà T có nơi cư trú tại Quận 6 nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Đ và ông Ngô Nhật M có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án ông Đ và ông M.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Đối với Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022:

[3.1.1] Về yêu cầu trả nợ do vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

Giữa Ngân hàng TMCP S và bà Nguyễn Ngọc H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 202226814640 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 cùng ngày 22/9/2022, theo đó ngân hàng cho bà H1 vay số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), mục đích vay: vay sản xuất kinh doanh, lãi suất: 9,5%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng bằng lãi suất cơ sở theo kỳ hạn vay tương ứng được niêm yết tại ngân hàng cộng biên độ 3,1%/năm và được S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, trả lãi vào ngày 22 hàng tháng, thời hạn vay là 12 tháng, thời điểm trả

hết nợ là ngày 22/9/2023. Ngân hàng đã giải ngân cho bà H1 đủ số tiền vay 5.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD2226500373 ngày 22/9/2022.

Xét, trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022, từ ngày 22/9/2023 cho đến nay bà H1 đã không thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng theo đúng thời hạn cho vay thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng. Tại phiên tòa bà H1 thừa nhận tổng số tiền nợ Ngân hàng tính đến ngày 06/9/2024 là: 5.922.844.962 đồng, trong đó gồm: tiền vốn là 4.983.778.252 đồng, tiền lãi quá hạn là 939.066.710 đồng và đồng ý thanh toán cho ngân hàng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước nên ghi nhận sự tự nguyện trả nợ của bà H1.

[3.1.2] Về yêu cầu tiền lãi sau ngày xét xử sơ thẩm: Ngân hàng yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Ngọc H1 tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi phạt, phí liên quan phát sinh kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi trả hết nợ vay do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại Điều 7 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.1.3] Về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Ngọc H1 dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ phát sinh tại Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 195/2022/HĐTC-PGDBP do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15028 ngày 22/9/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/9/2022.

Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên chế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020. Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên giữa Ngân hàng TMCP S với bà H1 đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 298, Điều 317 và Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ thỏa thuận của hai bên tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp tài sản và quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015, trong trường hợp bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho S thì S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H1 để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì bà H1 phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho S.

[3.1.4] Về yêu cầu được toàn quyền chỉ định phát mãi bất kỳ tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc H1 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng TMCP S:

Xét tại mục 3.1 của mục 3 *Biện pháp bảo đảm* của phần Các điều khoản chung về cấp tín dụng (phần đính kèm Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022) quy định: “*Ngoài tài sản bảo đảm nêu tại Hợp đồng này, bên được cấp tín dụng cam kết không hủy ngang và vô điều kiện dùng toàn bộ tài sản hợp pháp của mình làm tài sản bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên được cấp tín dụng đối với S theo quy định tại hợp đồng này. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Hợp đồng này không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ (bao gồm trả nợ gốc, lãi và các chi phí có liên quan) cho S, S có quyền chỉ định xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc sở hữu của bên được cấp tín dụng để xử lý nhằm thu hồi toàn bộ số nợ còn thiếu*”.

Từ thỏa thuận trên, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn bà Nguyễn Ngọc H1 không trả hoặc trả không đủ thì nguyên đơn có quyền chỉ định phát mãi bất kỳ tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc H1 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng TMCP S để thu hồi toàn bộ dư nợ là có căn cứ nên chấp nhận.

[3.2] Đối với Đối với hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022:

[3.2.1] Về yêu cầu trả nợ do vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

Giữa Ngân hàng TMCP S và bà Yên Thị T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 20226815266 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 cùng ngày 22/9/2022, theo đó ngân hàng cho bà T vay số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng), lãi suất: 9,5%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng bằng lãi suất cơ sở theo kỳ hạn vay tương ứng được niêm yết tại ngân hàng cộng biên độ 3,1%/năm và được S quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, trả lãi vào ngày 22 hàng tháng, thời hạn vay là 12 tháng, thời điểm trả hết nợ là ngày 22/9/2023.

Tại phiên tòa bà T xác nhận có ký Giấy nhận nợ số LD2226500374 ngày 22/9/2022, tuy nhiên khi ký bà đã không đọc kỹ, nên không biết nội dung trên giấy nhận nợ có thể hiện hình thức chuyển khoản số tiền vay: 1.500.000.000 đồng vào số tài khoản 861234599999 của Ma Truc Phuong tại PVCOMBANK - CN Cà Mau, sau khi tìm hiểu thì bà biết được bên nhận chuyển khoản Ma Truc Phuong trên Giấy nhận nợ là người của ông Tống Phước L - khi đó là Trưởng phòng giao dịch S Bình Phú. Bà đã khiếu nại sự việc trên đến Giám đốc Chi nhánh S Bình Tây nhưng sau đó do thông cảm cho hoàn cảnh của ông L bà đã rút lại đơn khiếu nại. Bà xác định việc không đọc kỹ các nội dung giấy nhận nợ trước khi ký là lỗi của

bà và nay xác nhận tổng số tiền bà còn thiếu Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022 tính đến ngày 06/9/2024 là: 1.800.926.346 đồng, trong đó gồm: tiền vốn quá hạn là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 16.689.041 đồng, tiền lãi quá hạn là 282.636.986 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.600.319 đồng.

Xét, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ ngày 22/9/2023 (thời điểm hết thời hạn trả nợ) nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn từ ngày 22/9/2023. Tại phiên tòa, bị đơn bà T đồng ý trả số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 06/9/2024 là: 1.800.926.346 đồng, trong đó gồm: tiền vốn quá hạn là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 16.689.041 đồng, tiền lãi quá hạn là 282.636.986 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.600.319 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước nên ghi nhận sự tự nguyện trả nợ của bà T.

[3.2.2] Về yêu cầu tiền lãi sau ngày xét xử sơ thẩm: Ngân hàng yêu cầu bị đơn bà T tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi phạt, phí liên quan phát sinh kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi trả hết nợ vay do các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại Điều 7 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2.3] Về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Ngọc H1 dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ phát sinh của bà T tại Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 194/2022/HĐTC-PGDBP do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15029 ngày 22/9/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/9/2022.

Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên chế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020. Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên giữa Ngân hàng TMCP S với bà H1 đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 296, Điều 298, Điều 317 và Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ thỏa thuận của hai bên tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp tài sản và quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015, trong trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp là

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H1 để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì bà T phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

[3.2.4] Về yêu cầu được toàn quyền chỉ định phát mãi bất kỳ tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của bà Yên Thị T để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng TMCP S:

Xét tại mục 3.1 của mục 3 Biện pháp bảo đảm của phần Các điều khoản chung về cấp tín dụng (phần đính kèm Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022) quy định: *“Ngoài tài sản bảo đảm nêu tại Hợp đồng này, bên được cấp tín dụng cam kết không hủy ngang và vô điều kiện dùng toàn bộ tài sản hợp pháp của mình làm tài sản bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên được cấp tín dụng đối với S theo quy định tại hợp đồng này. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu tại Hợp đồng này không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ (bao gồm trả nợ gốc, lãi và các chi phí có liên quan) cho S, S có quyền chỉ định xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc sở hữu của bên được cấp tín dụng để xử lý nhằm thu hồi toàn bộ số nợ còn thiếu”*.

Từ thỏa thuận trên, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn bà Yên Thị T không trả hoặc trả không đủ thì nguyên đơn có quyền chỉ định phát mãi bất kỳ tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của bà T để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng TMCP S để thu hồi toàn bộ dư nợ là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 15028 ngày 22/9/2022 để bảo đảm nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thời điểm lúc 14 giờ ngày 22/9/2022 có số thứ tự 5960 và Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 15029 ngày 22/9/2022 để bảo đảm nghĩa vụ Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thời điểm lúc 14 giờ ngày 22/9/2022 có số thứ tự 5961. Đồng thời tại điểm b Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 15029 ngày 22/9/2022 quy định: *“Tài sản này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Tây – PGD Bình Phú để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 với số tiền vay 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 15028 ngày 22/9/2022”*. Với những căn cứ như trên có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp số công chứng 15028 ngày 22/9/2022 được xác lập và đăng ký giao dịch bảo đảm trước so với Hợp đồng thế chấp số công chứng 15029 ngày 22/9/2022. Do vậy thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý phát mãi tài sản thế chấp là thanh toán cho các khoản nợ gốc, lãi của bà Nguyễn Ngọc H1 trước, tiếp theo sẽ

thanh toán các khoản nợ gốc, lãi của bà Yên Thị T là phù hợp với quy định tại Điều 308 Bộ luật dân sự.

[5] Về hiện trạng tài sản bảo đảm: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Quận 6 ngày 04/7/2024 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tiền chế 44, cú xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020, cập nhật thay đổi hiện trạng ngày 23/9/2022.

[6] Để đảm bảo quyền lợi của các bên, ngay sau khi bà Nguyễn Ngọc H1 trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 và bà Yên Thị T trả hết nợ cho của Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022 cho Ngân hàng TMCP S thì Ngân hàng TMCP S phải trả lại cho bà H1 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020

[7] Xét các giao dịch giữa bà Yên Thị T và cá nhân ông Tống Phước L là độc lập, tại phiên tòa bà T trình bày ông L đã chết và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các giao dịch cá nhân này nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[8] Về chi phí tố tụng: Xét thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng nhà đất là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, cho nên bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền 5.000.000đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Ngọc H1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu trả nợ khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn bà Yên Thị T là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí và thuộc trường hợp được miễn nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 và Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:**Áp dụng:**

- Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Các Điều 296, 297, 298, 299, 308, 317, 318, 321, 322, 323, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

1.1. Đối với Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Ngọc H1 chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền nợ tính đến ngày 06/9/2024 là: **5.922.844.962 đồng** (Năm tỉ, chín trăm hai mươi hai triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn, chín trăm sáu mươi hai đồng), trong đó gồm tiền vốn là 4.983.778.252 đồng, tiền lãi quá hạn là 939.066.710 đồng.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, bà Nguyễn Ngọc H1 còn phải trả cho Ngân hàng TMCP S các khoản lãi, lãi phạt, phí liên quan phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay. Trường hợp tại Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022 và Giấy nhận nợ số LD2226500373 ngày 22/9/2022 có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà H1 tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐĐC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020 theo Hợp đồng thế chấp tài sản do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15028 ngày 22/9/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/9/2022, số thứ tự

5960 để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên thì những người sống trên nhà đất gồm bà Nguyễn Ngọc H1, ông Ngô Minh Đ, ông Ngô Nhật M, trẻ Phan Nhất N và những người ở khác phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (nếu có) phải thu dọn đồ đạc của mình ra khỏi nhà, đất nêu trên để Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục phát mại.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì bà Nguyễn Ngọc H1 vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ và Ngân hàng được quyền chỉ định phát mại bất kỳ tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của bà H1 để nhằm thu hồi toàn bộ số nợ còn thiếu.

1.2. Đối với Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Yên Thị T chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền nợ tính đến ngày 06/9/2024 là: **1.800.926.346 đồng** (Một tỷ, tám trăm triệu, chín trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm bốn mươi sáu đồng), trong đó gồm: tiền vốn là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 16.689.041 đồng, tiền lãi quá hạn là 282.636.986 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.600.319 đồng.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, bà Yên Thị T còn phải trả cho Ngân hàng TMCP S các khoản lãi, lãi phạt, phí liên quan phát sinh cho đến khi trả hết nợ vay. Trường hợp tại Hợp đồng tín dụng số 20226815266 ngày 22/9/2022, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01 ngày 22/9/2022 và Giấy nhận nợ số LD2226500374 ngày 22/9/2022 có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Trường hợp bà Yên Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Ngọc H1 tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐĐC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020 theo Hợp đồng thế chấp tài sản do Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 15029 ngày 22/9/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/9/2022, số thứ tự 5961 để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên thì những người sống trên nhà đất, gồm bà Nguyễn Ngọc H1, ông Ngô Minh Đ, ông Ngô Nhật M, trẻ Phan Nhất N và những

người ở khác phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (nếu có) phải thu dọn đồ đạc của mình ra khỏi nhà, đất nêu trên để Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục phát mại.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì bà Yên Thị T vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ và Ngân hàng được quyền chỉ định phát mại bất kỳ tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của bà T để nhằm thu hồi toàn bộ số nợ còn thiếu.

II. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32 (BĐĐC) P12Q6, địa chỉ: Tiền chế 44, cư xá PLA, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thì thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý phát mại tài sản thế chấp là thanh toán cho các khoản nợ gốc, lãi của bà Nguyễn Ngọc H1 trước, tiếp theo sẽ thanh toán các khoản nợ gốc, lãi của bà Yên Thị T.

III. Ngay sau khi bà Nguyễn Ngọc H1 trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng số 202226814640 ngày 22/9/2022 và bà Yên Thị T trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng số 202226815266 ngày 22/9/2022 cho Ngân hàng TMCP S thì Ngân hàng TMCP S phải trả lại cho bà H1 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3983/2004 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/4/2020.

IV. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc H1 và bà Yên Thị T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

VI. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc H1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.922.845 đồng (Một trăm mười ba triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm bốn mươi lăm đồng).

Bà Yên Thị T được miễn nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 56.612.626 đồng (Năm mươi sáu triệu, sáu trăm mười hai nghìn, sáu trăm hai mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009694 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

VII. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Những người có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Phúc Trường