

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 2862/2024/DS-ST

Ngày: 26/9/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Phúc;

2. Bà Hồ Bích Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Thảo, là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1 đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 692/2024/TLST-DS ngày 14/6/2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15555/2024/QĐXXST-DS ngày 19/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16532/2024/QĐST-DS ngày 06/9/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q1.

Địa chỉ: B L, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Thị Cẩm T; (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị U. (Có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: 151- A N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 37/2024/UQ-NCB ngày 21/02/2024).

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị Quế C, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: G N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Hữu Q, sinh năm 1952; (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1981. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo Đơn khởi kiện, tại các bản khai, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị U là Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q1 trình bày:*

Ngày 25/5/2022, Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q1 ký Hợp đồng cho vay số 061/22/HĐCV-9307 với Bị đơn là bà Hoàng Thị Quế C, theo đó Nguyên đơn đồng ý cho Bị đơn vay số tiền 3.300.000.000 đồng với thời hạn 300 tháng (chi tiết theo Khế ước nhận nợ) để hoàn tiền mua bất động sản.

Để đảm bảo khả năng thanh toán cho khoản vay trên, cùng ngày, Bị đơn đã thế chấp cho Nguyên đơn Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số C (số cũ 1017-1), tờ bản đồ số 116 (BĐĐC) (số cũ 2-BĐC-P.26-Q.BT), địa chỉ D X, Phường B, Quận B, Tp . (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4176/2002 do UBND Thành phố H cấp ngày 20/02/2002, cập nhật thông tin chủ sở hữu cho Bị đơn từ ngày 15/8/2017) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 061/22/HĐTC-9307 ngày 25/5/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Nguyên đơn đã giải ngân cho Bị đơn vay một lần toàn bộ số tiền 3.300.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản thụ hưởng do Bị đơn chỉ định (Tài khoản số 100009538156 của ông Nguyễn Văn Đ mở tại Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh S) và được Bị đơn xác nhận nhận nợ tại tờ Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/061/22/HĐCV-9307 ngày 30/5/2022. Tương ứng thời điểm giải ngân ghi nhận tại khế ước nhận nợ, lãi suất và lịch thanh toán được áp dụng cụ thể như sau:

- Về lãi suất vay:

Lãi suất kỳ đầu tiên: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 30/8/2022: 12,5%/năm.

Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức Lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở + biên độ 4.20%/năm;

Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn;

Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Về lịch thanh toán:

+ Kỳ hạn trả lãi vay: 01 tháng tính từ ngày trả lãi vay đầu tiên (25/6/2022);

Các ngày trả lãi vay tiếp theo là ngày 25 hàng tháng;

Ngày trả lãi vay cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay.

+ Trả nợ gốc: Thanh toán 01 tháng/kỳ vào ngày 25 hàng tháng, trong vòng 300 kỳ, cụ thể: Kỳ trả nợ thứ nhất (01): Trả ngày 25/6/2022, số tiền trả 11.000.000 đồng; K trả nợ thứ 02 đến thứ 299, ngày trả nợ 25 hàng tháng, số tiền trả

11.000.000 đồng/kỳ; Kỳ trả nợ thứ 300, ngày trả nợ 30/5/2047, số tiền trả 11.000.000 đồng;

Thực hiện hợp đồng, Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán do chậm trả, tạm tính đến ngày 09/7/2024 Bị đơn chỉ thanh toán cho Nguyên đơn tổng số tiền là 576.644.480 đồng (Trong đó nợ gốc là: 169.891.800 đồng; nợ lãi trong hạn: 406.752.680 đồng), do vậy khoản vay đã bị quá hạn. Tạm tính đến ngày 26/09/2024, tổng số tiền gốc và lãi mà Bị đơn còn nợ Nguyên đơn là: 3.823.915.490 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 3.130.108.200 đồng; Nợ lãi trong hạn: 636.939.800 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13.352.853 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 43.514.637 đồng).

Nguyên đơn đã nhiều lần làm việc, đề nghị Bị đơn hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ nhưng Bị đơn không có thiện chí thực hiện. Do đó, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Bị đơn thanh toán tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 26/09/2024 là: 3.823.915.490 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 3.130.108.200 đồng; Nợ lãi trong hạn: 636.939.800 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13.352.853 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 43.514.637 đồng) theo Hợp đồng cho vay số 061/22/HĐCV-9307 ngày 25/5/2022. Nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 27/9/2024, theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho đến khi Bị đơn thanh toán hết các khoản nợ cho Nguyên đơn;

- Trường hợp Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ, Nguyên đơn yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số C (số cũ 1017-1), tờ bản đồ số 116 (BĐĐC) (số cũ 2-BĐC-P.26-Q.BT), địa chỉ D X, Phường B, Quận B, Tp . theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 061/22/HĐTC-9307 ngày 25/5/2022.

*\* Quá trình giải quyết vụ án, tại Bản khai ngày 15/8/2024 và tại phiên tòa, Bị đơn là bà Hoàng Thị Quế C trình bày:*

Bị đơn xác nhận ngày 25/5/2022 Bị đơn có ký Hợp đồng cho vay số 061/22/HĐCV-9307 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 061/22/HĐTC-9307 với Nguyên đơn như Nguyên đơn đã trình bày. Đến khoảng tháng 6/2023 do khó khăn về kinh tế nên Bị đơn không có khả năng thanh toán nợ gốc và lãi cho Nguyên đơn theo đúng thỏa thuận. Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Bị đơn yêu cầu được xem xét lại mức lãi suất trong hạn do mức yêu cầu của Nguyên đơn cao hơn mức lãi suất Bị đơn đóng trong thời gian trước đây. Bị đơn đề xuất được Nguyên đơn miễn lãi chậm trả lãi; được miễn giảm các khoản lãi đối với dư nợ của Bị đơn để tạo điều kiện cho Bị đơn hoàn tất nghĩa vụ thanh toán. Trường hợp buộc phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Hiện nay, tại địa chỉ D X, Phường B, Quận B, Tp . có Bị đơn, ông Hoàng Hữu Q (cha của Bị đơn) và bà Nguyễn Thị L (khách thuê trọ) thực tế đang cư trú. Ông Q và bà L không liên quan đến căn nhà D X, Phường B, quận B, Tp ..

*\* Tại Bản ý kiến ngày 20/8/2024, bà Nguyễn Thị L là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà hiện đang thuê trọ và cư trú tại D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Liên quan đến vụ án giữa Nguyên đơn và Bị đơn bà không có liên quan gì nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin được phép vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa xét xử vụ án.

*\* Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Hữu Q vắng mặt không có lý do, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và không trình bày ý kiến đối với các tài liệu, chứng cứ Tòa án công bố.*

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Tp . phát biểu ý kiến như sau:*

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa, bà L có đơn xin vắng mặt. Ông Q vắng mặt không lý do là vi phạm pháp luật về tố tụng dân sự trong thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia phiên tòa

Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 không có kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự và các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi, yêu cầu Tòa án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi dư nợ theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã tham gia ký kết là tranh chấp phát sinh trong hoạt động cấp tín dụng của Nguyên đơn. Thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Bị đơn có địa chỉ tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Tp . theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc ủy quyền tham gia tố tụng:



Nguyên đơn ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Cẩm T và/hoặc bà Nguyễn Thị U thay mặt Nguyên đơn tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc đưa người vào tham gia tố tụng:

Căn cứ kết quả xác minh của Công an P, quận B, Tp . và kết quả ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cho biết tính đến ngày 15/8/2024 nhà, đất tại địa chỉ D X, Phường B, quận B, Tp . (là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Bị đơn đối với Nguyên đơn) hiện có 03 người đang thực tế cư trú là Bị đơn – bà Hoàng Quế C, ông Hoàng Hữu Q và bà Nguyễn Thị L. Xét việc giải quyết tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Hoàng Hữu Q và bà Nguyễn Thị L nên Tòa án đưa hai ông, bà vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Căn cứ kết quả cung cấp thông tin của Công an P, quận B, Tp . và kết quả ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập ông Hoàng Hữu Q tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng ông Hoàng Hữu Q vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Bà Nguyễn Thị L có đề nghị xét xử vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên toà xét xử vắng mặt Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Về yêu cầu Bị đơn thanh toán nợ gốc:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do Nguyên đơn giao nộp và trình bày của các đương sự, xác nhận của Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án có cơ sở để xác định Bị đơn có ký Hợp đồng cho vay số 061/22/HĐCV-9307 ngày 25/5/2022; Đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 01/KUNN/061/22/HĐCV-9307 ngày 30/5/2022 để vay tiền với mục đích hoàn tiền mua bất động sản từ Nguyên Đ1 số tiền 3.300.000.000 đồng với thời hạn 300 tháng (chi tiết theo Kế ước nhận nợ); Bị đơn yêu cầu Nguyên đơn thực hiện giải ngân toàn bộ số tiền trên bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 100009538156 của ông Nguyễn Văn Đ mở tại Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh S. Hình thức và nội dung hợp đồng tín dụng phù hợp quy định của pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 91, Điều 94 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng cho vay, Bị đơn xác nhận đã được Nguyên đơn giải ngân cho vay số tiền 3.300.000.000 đồng tại Đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 01/KUNN/061/22/HĐCV-9307 ngày 30/5/2022 và cam kết thanh toán nợ gốc 01 tháng/kỳ vào ngày 25 hàng tháng, trong vòng 300 kỳ như Nguyên đơn trình bày.

Xét, từ ngày 25/6/2022 đến ngày 26/9/2024 có tổng cộng 26 kỳ trả nợ gốc, tuy nhiên Nguyên đơn chỉ trả nợ được số tiền 169.891.800 đồng nợ gốc là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Như vậy, mặc dù thời hạn vay của hợp đồng tín dụng chưa hết nhưng Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc nên yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán nợ gốc là 3.130.108.200 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền lãi:

Xét, tại tờ Đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 01/KUNN/061/22/HĐCV-9307 ngày 30/5/2022 các bên thống nhất lãi suất cho vay trong hạn đối với khoản vay của Bị đơn là lãi suất thả nổi và được thanh toán 01 tháng tính từ ngày trả lãi vay đầu tiên (25/6/2022); Các ngày trả lãi vay tiếp theo là ngày 25 hàng tháng. Cụ thể: Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 30/8/2022: 12,5%/năm; Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng lãi suất cơ sở + biên độ 4.20%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*.

Nguyên đơn giải ngân cho Bị đơn vay số tiền 3.300.000.000 đồng vào ngày 30/5/2022. Do đó Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lãi suất trong hạn đối với số tiền đã nhận nợ kể từ thời điểm giải ngân tương ứng lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng. Bị đơn thực hiện thanh toán nợ lãi trong hạn đến ngày 25/5/2023 với tổng số tiền nợ lãi: 406.752.680 đồng thì ngừng thanh toán. Đến ngày 26/9/2024 Bị đơn còn nợ Nguyên đơn số tiền lãi trong hạn là 636.939.800 đồng và yêu cầu Bị đơn trả tiền lãi trong hạn là phù hợp với quy định nên được chấp nhận.

Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả lãi, nên từ ngày 27/6/2022, Nguyên đơn đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc của từng kỳ quá hạn sang nợ quá hạn và tính lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền lãi quá hạn số tiền 13.352.853 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Tại khoản 4 Điều 10 Hợp đồng cho vay thỏa thuận *“Nếu Bên B (Bị đơn) chậm trả lãi thì Bên B (Bị đơn) phải trả cho Bên A (Nguyên đơn) lãi chậm trả lãi với lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”*. Việc tính lãi chậm trả đến ngày xét xử của Nguyên đơn phù hợp với mức lãi suất quy định tại khoản 14 Điều 4 và khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N và thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán lãi chậm trả lãi số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 43.514.637 đồng.

[2.3] Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 061/22/HĐTC-9307 ngày 25/5/2022; Báo cáo thẩm định tài sản số 1742 ngày 12/5/2022 và Phụ lục; Biên bản thẩm định hiện trạng tài sản; Phiếu yêu cầu đăng

ký thế chấp ngày 26/5/2022; Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4176/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/02/2002, có cơ sở để xác định Bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp của Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu bất động sản gắn liền với đất tại địa chỉ D X, Phường B, quận B, Tp ..

Bằng việc ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 061/22/HĐTC-9307 ngày 25/5/2022. Bị đơn cam kết là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản trên và đồng ý dùng tài sản này bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng cho vay số 061/22/HĐCV-9307 ngày 25/5/2022.

Bên nhận thế chấp là Nguyên đơn và bên thế chấp là Bị đơn đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản theo đúng quy định; Đăng ký giao dịch bảo đảm và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định tại Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322 và 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về Đăng ký biện pháp bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và làm phát sinh hiệu lực.

Tài sản bảo đảm đã được Tòa án tiến hành xác minh thông tin tình trạng pháp lý và hiện trạng sử dụng theo quy định.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 15/8/2024 thì nhà đất tại địa chỉ D X, Phường B, quận B, Tp . có kết cấu theo hiện trạng Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4176/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/02/2002, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/8/2017.

Căn cứ dư nợ của Bị đơn và phạm vi bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp, trường hợp Bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Nguyên đơn yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 299, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Theo điểm b Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp Nguyên đơn có nghĩa vụ *“Giải chấp tài sản bảo đảm và hoàn trả lại các giấy tờ về tài sản bảo đảm (nếu có) cho Bên B (Bị đơn) sau khi Bên B (Bị đơn) hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả với Bên A (Nguyên đơn) (trừ trường hợp tài sản bảo đảm đã được xử lý để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng này hoặc bên B (Bị đơn) không yêu cầu giải chấp tài sản bảo đảm) hoặc khi các bên thống nhất thay thế biện pháp bảo đảm hoặc tài sản bảo đảm khác”*. Do đó, trường hợp khoản nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay được thanh toán đầy đủ thì Nguyên đơn phải giải chấp và trả lại cho Bị đơn bản chính giấy tờ thế chấp mà Bị đơn đã giao cho Nguyên đơn gồm:

+ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4176/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/02/2002, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/8/2017.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn có nghĩa vụ trả lại Nguyên đơn chi phí đã nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nêu trên phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải trả cho Nguyên đơn.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các tổ chức Tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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 vi phạm và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

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

Căn cứ Luật phí và Lệ phí năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q1:

Buộc bà Hoàng Thị Quế C phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q2 tiền tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 3.823.915.490 đồng (*Ba tỷ, tám trăm hai mươi ba triệu, chín trăm mười lăm nghìn, bốn trăm chín mươi đồng*), trong đó: Nợ gốc: 3.130.108.200 đồng; Nợ lãi trong hạn: 636.939.800 đồng; Nợ



lãi quá hạn: 13.352.853 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 43.514.637 đồng theo Hợp đồng cho vay số 061/22/HĐCV-9307 ngày 25/5/2022.

Kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, bà Hoàng Thị Quế C còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay số 061/22/HĐCV-9307 ngày 25/5/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 01/KUNN/061/22/HĐCV-9307 ngày 30/5/2022 đã ký giữa hai bên. Trường hợp trong hợp đồng cho vay 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 tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Trường hợp nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay số 061/22/HĐCV-9307 ngày 25/5/2022 được Hoàng Thị Quế C thanh toán đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Q1 phải trả cho bà Hoàng Thị Quế C bản chính các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản gắn liền với đất tại địa chỉ D X, Phường B, quận B, Tp . gồm:

+ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4176/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/02/2002, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/8/2017.

Trường hợp bà Hoàng Thị Quế C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản gắn liền với đất tại địa chỉ D X, Phường B, quận B, Tp . (Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4176/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/02/2002, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/8/2017) để thu hồi nợ.

Bà Nguyễn Thị L, ông Hoàng Hữu Q và những người đang cư trú tại bất động sản nêu trên có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà Hoàng Thị Quế C có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Q2 tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị Quế C phải chịu án phí là 108.478.310 đồng (*Một trăm lẻ tám triệu, bốn trăm bảy mươi tám nghìn, ba trăm mười đồng*).

Ngân hàng TMCP Q1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q2 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.432.241 đồng (*Năm mươi một triệu, bốn trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi một đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038812 ngày 13/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp ..

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thị L1**