

Bản án số: 432/2024/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 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Phương Lan.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Hà Thị Gái.
- Ông Nguyễn Văn Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phan Trần Vĩnh Phúc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 387/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 532/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 291/2024/QĐHPT-DS ngày 10/9/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP X.

Trụ sở: Tầng H, Tòa nhà V, số G đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Hùng D, sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: G đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Lâm Thị H, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: I Đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Lâm Thị T, sinh năm 1958 (Có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Lê Thành P, sinh năm 1956 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng trú địa chỉ: I B, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 08/02/2023 của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP X** có ông **Nguyễn Hùng D** đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/12/2015, **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bà **Lâm Thị H** ký Hợp đồng tín dụng số 1400 – LAV – 201501571, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS – 201504146 ngày 18/12/2015 với số tiền vay 1.000.000.000 tỷ đồng, thời hạn vay 192 tháng, mục đích vay là tiêu dùng, sửa chữa nhà và mua sắm trang thiết bị gia đình và Hợp đồng tín dụng số 1400–LAV–201600367 ngày 26/4/2016, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS–201601086 ngày 26/4/2016 vay số tiền là 400.000.000 triệu đồng, thời hạn vay 180 tháng, mục đích vay tiêu dùng, mua sắm trang thiết bị gia đình.

Để đảm bảo khoản vay trên bà **Lâm Thị H** đã thế chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số một phần thửa 37, tờ bản đồ số 3 (BĐDC) tọa lạc tại địa chỉ **số A B, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 3160/SXD ngày 05/4/2004, được cập nhật sang tên bà **Lâm Thị H** tại **Văn phòng Đ chi nhánh Q**, ngày 03/11/2008.

Trong quá trình vay vốn, bà **H** thường xuyên thanh toán trễ hạn. Từ phân kỳ trả nợ tháng 07/2021, bà **H** đã không thanh toán gốc lãi của khoản vay mặc dù ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo bằng văn bản nhưng bà **H** vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà **Lâm Thị H** có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 1.461.493.619 đồng, trong đó nợ gốc là 946.637.414 đồng và lãi trong hạn 321.304.417 đồng, lãi quá hạn 88.419.257 đồng và lãi phạt 105.132.531 đồng.

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi bà **Lâm Thị H** thanh toán xong theo mức lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bà **H** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, thửa đất số một phần thửa 37, tờ bản đồ số 3 (BĐDC) tọa lạc tại địa chỉ **số A B, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 3160/SXD ngày 05/4/2004, được cập nhật sang tên bà **Lâm Thị H** tại **Văn phòng Đ chi nhánh Q**, ngày 03/11/2008. Trường hợp phát mại tài sản đã được thế chấp không đủ để thanh toán nợ, thì bà **H** có trách nhiệm tiếp tục thực hiện việc hoàn trả các khoản tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh bằng các tài sản khác cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng .

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành triệu tập bà **Lâm Thị H** đến Tòa để tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải và tham gia phiên tòa nhưng bà **Lâm Thị**

H đều vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến phản đối, mặc dù bà **Lâm Thị H** có biết được Ngân hàng đang khởi kiện yêu cầu bà **H** thực hiện nghĩa vụ.

*Tại phiên tòa sơ thẩm,*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn vắng mặt không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi nghị án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Đề nghị Toà án căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1400 – LAV – 201501571 ngày 18/12/2015; Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS – 201504146 ngày 18/12/2015; Hợp đồng thế chấp số 549/2015/EIBTĐ-KHCN/TC ngày 18/12/2015, số công chứng: 032433, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng tín dụng số 1400 – LAV – 201600367 ngày 26/4/2016; Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS – 201601086 ngày 26/4/2016; Hợp đồng thế chấp số 112/2016/EIBTĐ-KHCN/TC ngày 26/4/2016, số công chứng: 008537, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa Ngân hàng và bà **H**, xét thấy việc thực hiện giao dịch trên là do các bên hoàn toàn tự nguyện nên được pháp luật bảo vệ. Quá trình thực hiện hợp đồng bà **H** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán về tiền nợ gốc và lãi nên đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Toà án nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** yêu cầu bị đơn bà **Lâm Thị H** trả số tiền nợ hợp đồng tín dụng còn thiếu, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là “tranh chấp về hợp đồng tín dụng”. Bị đơn bà **Lâm Thị H** thường trú tại **Quận A** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí

Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.1] Xét Giấy ủy quyền số 04/2024/EIB TAN DINH ngày 10/9/2024 của Ngân hàng TMCP X ủy quyền cho ông Nguyễn Hùng D tham gia tố tụng tại Tòa án là phù hợp với quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Xét, tại kết quả xác minh của Công an P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nêu “Đương sự bà Lâm Thị H, sinh năm 1961 có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 1 Đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện không còn thực tế cư trú tại địa phương, không rõ nơi cư trú. Căn cứ khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là “đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú”. Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung.

[1.3] Xét, bị đơn bà Lâm Thị H đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa nhưng bà H vẫn vắng mặt không lý do và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh P1, bà Lâm Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1400 – LAV– 201501571 ngày 18/12/2015; Hợp đồng thế chấp số 549/2015/EIBTĐ-KHCN/TC ngày 18/12/2015, số công chứng: 032433, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng tín dụng số 1400 –LAV – 201600367 ngày 26/4/2016; Hợp đồng thế chấp số 112/2016/EIBTĐ-KHCN/TC ngày 26/4/2016, số công chứng: 008537, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa Ngân hàng với bà H được giao kết hợp pháp vì có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ gốc

[2.1.1] Xét, Hợp đồng tín dụng số 1400–LAV–201501571 ngày 18/12/2015, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS – 201504146 ngày 18/12/2015 giữa Ngân hàng với bà H, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bà H được Ngân hàng giải ngân số tiền là 1.000.000.000 đồng, trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H chỉ trả nợ gốc cho Ngân hàng số tiền là 308.550.069 đồng và còn nợ gốc là 691.449.931 đồng. Do bà H thanh toán không đầy đủ số tiền gốc đã

vay là vi phạm thoả thuận hợp đồng mà các bên đã ký kết “*nợ gốc được trả trong thời gian 192 tháng, mỗi tháng trả nợ 01 lần, số tiền phải trả trong 12 tháng đầu tiên là 2.000.000 đồng, số tiền phải trả mỗi tháng trong 12 tháng tiếp theo là 4.000.000 đồng. Từ tháng thứ 25 trở đi số tiền phải trả là 5.500.000 đồng, tháng cuối cùng trả 9.500.000 đồng*”, ngoài ra các bên không có thoả thuận khác, nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định về phương thức trả nợ tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 1400 - LAV- 201501571 ngày 18/12/2015, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400 -LDS - 201504146 ngày 18/12/2015 và quy định về xử lý nợ tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc là 691.449.931 đồng (1).

[2.1.2] Xét, hợp đồng tín dụng số 1400–LAV– 201600367 ngày 26/4/2016; Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS–201601086 ngày 24/6/2016, xác định bà H được Ngân hàng giải ngân số tiền là 400.000.000 đồng, trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H chỉ trả nợ gốc cho Ngân hàng số tiền là 144.812.517 đồng và còn nợ gốc là 255.187.483 đồng. Căn cứ vào Điều 4 của Hợp đồng “*Nợ gốc được trả tối đa không quá 180 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Số tiền trả nợ gốc của từng kỳ trả nợ và kỳ hạn trả nợ đầu tiên được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ*”. Do bà H thanh toán không đầy đủ số tiền gốc đã vay là vi phạm thoả thuận hợp đồng mà các bên đã ký kết, do đó Ngân hàng yêu cầu phải trả số tiền nợ gốc 255.187.483 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận (2).

Như vậy tổng số tiền nợ gốc (1) + (2) mà bà H nợ Ngân hàng là 946.637.414 đồng.

[2.2] Xét, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi:

[2.2.1] Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 1400 – LAV– 201501571 ngày 18/12/2015, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS– 201504146 ngày 18/12/2015 và Hợp đồng tín dụng số 1400 –LAV – 201600367 ngày 26/4/2016; Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS – 201601086 ngày 26/4/2016 lãi suất được áp dụng “*10%/năm tính trên dư nợ giảm dần. Lãi suất này được cố định trong thời gian 12 tháng, kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực. Sau mỗi một tháng lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh theo lãi suất (lãi suất cuối kỳ, không tính lãi suất dự thưởng, lãi suất bậc thang) + 3,5%/tháng (theo biểu lãi suất tiết kiệm công bố của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi)*”.

Tại khoản 5.2, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 1400 – LAV– 201501571 ngày 18/12/2015, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS– 201504146 ngày 18/12/2015 và Hợp đồng tín dụng số 1400 –LAV – 201600367 ngày 26/4/2016; Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS – 201601086 ngày 26/4/2016 về mức lãi suất quá hạn “*150% mức lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng*” và mục 5.3.1, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng quy định kể từ ngày đến hạn trả nợ gốc theo các kỳ hạn hoặc kết thúc thời hạn cho



vay, nếu không trả hết số nợ gốc thì ngân hàng sẽ chuyển qua nợ quá hạn được áp dụng lãi suất đối với dư nợ gốc của kỳ hạn mà khách hàng không trả đúng hạn thì áp dụng mức lãi suất quá hạn và dư nợ gốc của kỳ hạn chưa đến hạn thì áp dụng mức lãi suất trong hạn và ngoài ra còn quy định về phạt vi phạm do chậm thực hiện trả lãi.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến nay bà **H** vi phạm nghĩa vụ trả lãi đối với Ngân hàng nên số tiền lãi được xác định tạm tính đến ngày 26/9/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 1400-LAV-201501571 ngày 18/12/2015 là 374.588.938 đồng (1) và Hợp đồng tín dụng số 1400-LAV-201600367 ngày 26/4/2016 là 140.267.267 đồng (2); Tổng số tiền lãi (1) + (2) là 514.856.205 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi suất tạm tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử với lãi suất trong hạn là 321.304.417 đồng và lãi suất quá hạn 88.419.257 đồng và lãi phạt là 105.132.531 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với tiền lãi, các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi suất chậm trả (áp dụng cho nợ lãi chậm trả) theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 1400 - LAV- 201501571 ngày 18/12/2015, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS-201504146 ngày 18/12/2015 và Hợp đồng tín dụng số 1400 -LAV - 201600367 ngày 26/4/2016; Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS - 201601086 ngày 26/4/2016 là việc thỏa thuận lãi suất, lãi suất nợ quá hạn và lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ của các bên không trái với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 357 của Bộ luật Dân sự nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi tạm tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử (ngày 26/9/2024) là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, lãi suất sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi bà **H** thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 1400 - LAV- 201501571 ngày 18/12/2015, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS-201504146 ngày 18/12/2015 và Hợp đồng tín dụng số 1400 -LAV - 201600367 ngày 26/4/2016; Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS - 201601086 ngày 26/4/2016 giữa Ngân hàng và bà **H**.

[2.3] Xét, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ:

Căn cứ vào Điều 7 của Hợp đồng thế chấp số 549/2015/EIBTĐ-KHCN/TC ngày 18/12/2015, số công chứng: 032433, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng thế chấp số 112/2016/EIBTĐ-KHCN/TC ngày 26/4/2016, số công chứng: 008537, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng và bà **H** quy định trường hợp các bên vi phạm hợp đồng tín dụng, không thực hiện hoặc thực hiện không đúng bất kỳ nghĩa vụ trả nợ nào thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản bảo đảm của người thế chấp để thu hồi nợ. Xét thấy, kể từ ngày giải ngân đến nay bà **H** thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ đối với Ngân hàng đã làm ảnh hưởng

tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của bà **H** là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, thửa đất số một phần thửa 37, tờ bản đồ số 3 (BĐDC) tọa lạc tại địa chỉ **số A B, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 3160/SXD ngày 05/4/2004, được cập nhật sang tên bà **Lâm Thị H** tại **Văn phòng Đ chi nhánh Q**, ngày 03/11/2008 để thu hồi nợ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự: “*Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận*”. Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Căn cứ khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*”. Như vậy, bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu) đồng cho nguyên đơn.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 6, 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1,3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 98 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 357, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Buộc bị đơn bà **Lâm Thị H** có trách nhiệm trả ngay cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là 1.461.493.619 (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi một triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm mười

chín) đồng. Trong đó, tiền gốc là 946.637.414 (Chín trăm bốn mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm mười bốn) đồng, tiền lãi trong hạn là 321.304.417 (Ba trăm hai mươi một triệu, ba trăm linh bốn nghìn, bốn trăm mười bảy) đồng, tiền lãi quá hạn là 88.419.257 đồng (T1 mươi tám triệu, bốn trăm mười chín nghìn, hai trăm năm mươi bảy), lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 105.132.531 (Một trăm linh lăm triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi một) đồng.

1.2 Tiền lãi phát sinh sẽ được tiếp tục tính từ ngày 27/9/2024 cho đến khi bà **H** thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1400 – LAV– 201501571 ngày 18/12/2015, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS–201504146 ngày 18/12/2015; Hợp đồng tín dụng số 1400 –LAV – 201600367 ngày 26/4/2016 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1400-LDS – 201601086 ngày 26/4/2016 giữa **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** và bà **Lâm Thị H**.

1.3 Trong trường hợp bà **Lâm Thị H** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, thửa đất số một phần thửa 37, tờ bản đồ số 3 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ **số A B, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 3160/SXD ngày 05/4/2004, được cập nhật sang tên bà **Lâm Thị H** tại **Văn phòng Đ** chi nhánh **Quận A**, ngày 03/11/2008 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 112/2016/EIBTĐ-KHCN/TC ngày 26/4/2016 tại **Văn phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/4/2016, số công chứng 008537, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 549/2015/EIBTĐ-KHCN/TC ngày 18/12/2015 tại **Văn phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/12/2015, số công chứng 032433, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD và Phiếu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 18/12/2015 tại Chi nhánh **Văn phòng Đ** chi nhánh **Q, Thành phố Hồ Chí Minh** để thu hồi nợ.

1.4 Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với **Ngân hàng Thương mại cổ phần X**. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà **Lâm Thị H** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần X**.

2. Về chi phí tố tụng là 10.000.000 (Mười triệu) đồng, bà **Lâm Thị H** có trách nhiệm trả ngay cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần X**.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm là 55.844.809 (Năm mươi lăm triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm linh chín) đồng, bà **Lâm Thị H** chịu.

**Ngân hàng Thương mại cổ phần X** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 23.045.291 (Hai mươi ba triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn,



hai trăm chín mươi một) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020826 ngày 20/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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./.

5. Về quyền kháng cáo: **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự khác có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND Quận 10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

**T.M HÒI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Phương Lan**