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

Bản án số: 32/2024/DS-ST
Ngày: 17-01-2024
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Nguyễn Hà Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thành Viên

2. Bà Lê Thị Chí

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 443/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 604/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 545/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: T, số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Hồng Hà N và ông Nguyễn Gia H; địa chỉ: Số C đường N, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 808/BIDV-TRS ngày 07/7/2023).

Bị đơn: Ông Phạm Hồng T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số D N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mai Thị Hồng V, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A đường T, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết H1; Hộ khẩu thường trú: Số E P, Tổ dân phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Võ Quang T1, sinh năm 1968;

4. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: T đất số 194, tờ bản đồ số: 12, tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà N, ông H là đại diện nguyên đơn có mặt. Ông T, bà V, bà H1, ông T1, ông H2 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21/7/2023, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng) có ký với ông Phạm Hồng T Hợp đồng tín dụng số 199/2017/7240653/HĐTD ngày 05/4/2017, Văn bản sửa đổi, bổ sung số PL01-199/2017/7240653/HĐTD ngày 20/5/2020 và Bảng kê rút vốn ngày 11/4/2017, cụ thể như sau:

+ Số tiền vay theo hợp đồng là: 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng)

+ Thời gian vay: 240 tháng (Từ ngày 05/4/2017 đến 05/4/2037)

+ Mục đích vay: Hoàn vốn mua bất động sản là căn nhà tại địa chỉ C U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Lãi suất cho vay: Áp dụng tại từng thời điểm rút vốn.

+ Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

+ Số tiền đã giải ngân: Giải ngân lần 1 ngày 05/4/2017 số tiền 7.500.000.000 đồng và giải ngân lần 2 vào ngày 11/4/2017 số tiền 12.500.000.000 đồng.

+ Số tiền gốc đã trả: 2.162.700.000 đồng.

Để bảo lãnh cho khoản vay của ông T, bà Mai Thị Hồng V đã thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hiện đã, đang và sẽ hình thành sau khi thế chấp của thửa đất số 194, tờ bản đồ số: 12, tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 759714, số vào sổ cấp GCN: CS 04633 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/04/2017 theo Hợp đồng thế chấp số 199/2017/7240653/HĐBĐ ngày 05/4/2017 đã được công chứng tại Phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H3, số công chứng 002367 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để bảo lãnh cho khoản vay của ông T, bà Nguyễn Thị Tuyết H1 đã ký Hợp đồng thế chấp số 46/2017/9363256/HĐBĐ ngày 23/01/2017 đã được công chứng tại Phòng công chứng Quận G, số công chứng 001408 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/9363256 ngày 07/4/2017 đã được công chứng tại Phòng công chứng Quận G, số công chứng 005731 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo

đó, bà H1 đã thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hiện đã, đang và sẽ hình thành sau khi thế chấp của các thửa đất số 688, tờ bản đồ số: 12 (thửa đất cũ thửa đất số 251, 341 tờ bản đồ số 6), tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 998025, số vào sổ cấp GCN: CS 04518 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 16/01/2017 và thửa đất số 687, tờ bản đồ số: 12 (thửa đất cũ: thửa đất số 342 tờ bản đồ số 6), tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 931928, số vào sổ cấp GCN: CS 04519 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 16/01/2017.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay cho ông T, ông T có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay theo định kỳ 01 tháng/lần nhưng ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ 10/02/2021 gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ tính đến ngày 17/01/2024 là 22.568.713.930 đồng, trong đó nợ gốc là 16.912.900.000 đồng, nợ lãi: 5.655.813.930 đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất phát sinh theo quy định tại hợp đồng đã ký kể từ ngày 18/01/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Hiện nay Ngân hàng đang giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp. Sau khi bị đơn trả hết số nợ trên thì Ngân hàng sẽ trả lại bản chính giấy tờ trên cho bà V, bà H1.

Đối với chi phí tố tụng như chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá mà nguyên đơn đã đóng đề nghị bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2023 ông Võ Quang T1 và ông Nguyễn Thanh H2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông T1 và ông H2 là người được bà V thuê để trông coi thửa đất số 194, tờ bản đồ số 02. Trước đây bà V thuê các ông và trả tiền thuê cho các ông hàng tháng. Từ sau dịch Covid năm 2019 bà V không trả tiền thuê nữa mà cho các ông tự bỏ tiền trồng trọt và thu hoạch.

Hiện trạng trên thửa đất trên có 03 căn nhà tạm do các ông tự bỏ tiền xây dựng, có 01 cái ao, 06 cây táo, 04 cây ổi, 05 cây xoài và 02 cây mận đều do các ông bỏ tiền để trồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mại thửa đất trên trong trường hợp bị đơn không trả được nợ các ông đề nghị được tự thỏa thuận với bà V về phần

giá trị tài sản gắn liền trên đất mà các ông đã xây dựng và trồng trọt. Nếu không thỏa thuận được các ông sẽ có yêu cầu sau.

Ông T, bà V, bà H1 mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập đến tòa lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông T, bà V, bà H1 không đến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông T, bà V, bà H1 về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên toà sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông T, bà V và bà H1 chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo thỏa thuận tại Điều 9 Hợp đồng tín dụng số 199/2017/7240653/HĐTD ngày 05/4/2017 các bên thỏa thuận Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Gò Vấp. Xét việc các bên tự nguyện thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm b, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông T2, ông H2 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông T, bà V, bà H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử vẫn

tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà trên theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa, ông T, bà V, bà H1 đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có lời khai và các tài liệu, chứng cứ giao nộp cho Tòa án để thể hiện sự phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, ông T, bà V, bà H1 đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập để xem xét giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 199/2017/7240653/HĐTD ngày 05/4/2017, Văn bản sửa đổi, bổ sung số PL01-199/2017/7240653/HĐTD ngày 20/5/2020 và Bảng kê rút vốn ngày 11/4/2017 thể hiện ông T có vay Ngân hàng số tiền 20.000.000.000 đồng, mục đích vay là để hoàn vốn mua bất động sản là căn nhà tại địa chỉ C U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 05/4/2017 đến 05/4/2037, lãi suất cho vay áp dụng tại từng thời điểm rút vốn.

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho ông T hai lần, lần 1 ngày 05/4/2017 số tiền 7.500.000.000 đồng và giải ngân lần 2 vào ngày 11/4/2017 số tiền 12.500.000.000 đồng.

Việc xác lập giao dịch tín dụng giữa Ngân hàng và ông T là phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng, ông T phải thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng. Nhưng ông T chỉ thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ đến ngày 10/02/2021 rồi ngưng đến nay không thanh toán. Như vậy ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán số tiền nợ tính đến 17/01/2024 là 22.568.713.930 đồng, trong đó nợ gốc là 16.912.900.000 đồng, nợ lãi là 5.655.813.930 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về thời hạn thanh toán: Do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn

buộc ông T trả số tiền trên cho nguyên đơn làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 18/01/2024 ông T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. 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 mà ông T phải tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Xét yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số: 12, tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 199/2017/7240653/HĐBĐ ngày 05/4/2017 đã được công chứng tại Phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H3, số công chứng 002367 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà V đã dùng tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hiện đã, đang và sẽ hình thành sau khi thế chấp của thửa đất số 194, tờ bản đồ số: 12, tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 759714, số vào sổ cấp GCN: CS 04633 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/04/2017 để bảo lãnh cho khoản vay trên của ông T tại Ngân hàng.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2023 thì hiện trạng thửa đất số 194 có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 759714, số vào sổ cấp GCN: CS 04633 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/04/2017. Trên đất có 03 nhà tạm, 01 ao và các loại cây trồng trên đất gồm 06 cây táo, 04 cây ổi, 05 cây xoài, 02 cây mận.

Theo kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH H5 thì giá trị của các tài sản gắn liền trên đất là:

+ Nhà tạm kết cấu tôn diện tích 56,4m^2 là 66.009.372 đồng;

+ Nhà tạm kết cấu tôn diện tích 75m^2 là 87.778.420 đồng;

+ Nhà tạm kết cấu tôn diện tích 40m^2 là 40.963.263 đồng;

+ Ao là 0 đồng;

+ 06 cây táo là 974.000 đồng;

+ 04 cây ổi là 453.467 đồng;

+ 05 cây xoài là 3.207.500 đồng;

+ 02 cây mận là 302.000 đồng.

Tổng cộng là 199.688.021 đồng (Làm tròn 199.688.000 đồng).

Xét yêu cầu phát mại các tài sản gắn liền trên đất, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2023 ông T1 và ông H2 khai được bà V thuê để trông coi thửa đất trên và các tài sản gồm 03 nhà tạm, 01 ao và các loại cây trồng trên đất gồm 06 cây táo, 04 cây ổi, 05 cây xoài, 02 cây mận là do các ông tự bỏ tiền xây dựng và trồng trọt.

Ngày 12/9/2023 Tòa án đã ra Thông báo về việc bổ sung đơn yêu cầu và cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nhưng đã hết hạn theo Thông báo của Tòa án ông T1, ông H2 vẫn không cung cấp được nên lời khai của ông T1, ông H2 không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Sau này phát sinh tranh chấp ông T1 và ông H2 sẽ được khởi kiện bà V bằng một vụ kiện khác.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận "Trường hợp bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp".

Do đó, nguyên đơn yêu phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Bản vẽ hiện trạng ngày 21/9/2023 của Công ty TNHH S và theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2023 trong trường hợp nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 335 và Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với thửa đất số 688, tờ bản đồ số: 12 (thửa đất cũ thửa đất số 251, 341 tờ bản đồ số 6), tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 687, tờ bản đồ số: 12 (thửa đất cũ: thửa đất số 342 tờ bản đồ số 6), tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/9363256 ngày 07/4/2017 đã được công chứng tại Phòng công chứng Quận G, số công chứng 005731 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H1 đã dùng các tài sản để bảo lãnh cho khoản vay trên của ông T tại Ngân hàng gồm:

+ Thửa đất số 688, tờ bản đồ số: 12 (thửa đất cũ thửa đất số 251, 341 tờ bản đồ số 6), tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

CE 998025, số vào sổ cấp GCN: CS 04518 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 16/01/2017;

+ Thửa đất số 687, tờ bản đồ số: 12 (thửa đất cũ: thửa đất số 342 tờ bản đồ số 6), tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 931928, số vào sổ cấp GCN: CS 04519 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 16/01/2017.

Tại Điều 10 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ; hoặc bên được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2023 thì hiện trạng thửa đất 687, thửa đất 688 không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Do đó yêu cầu phát mại tài sản là hai thửa đất 687, thửa đất 688 của nguyên đơn trong trường hợp nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 335 và Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi bà T thanh toán hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thế chấp trên bà V, bà H1.

[3]. Về chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tổng cộng là 44.300.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 130.568.714 đồng.

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

[5] Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Ông T, ông T1, ông H2, bà V, bà H1 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b, g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, Điều 335, Điều 342, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc ông Phạm Hồng T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ tính đến ngày 17/01/2024 là 22.568.713.930 đồng, trong đó nợ gốc là 16.912.900.000 đồng, nợ lãi là 5.655.813.930 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 18/01/2024 ông T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 mà ông T phải tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Đến hạn trả nợ nêu trên mà ông T không trả thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tất cả tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 194, tờ bản đồ số: 12, tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng ngày 21/9/2023 của Công ty TNHH S, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2023 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 759714, số vào sổ cấp GCN: CS 04633

do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Mai Thị Hồng V đứng tên vào ngày 04/04/2017.

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 688, tờ bản đồ số: 12 (thửa đất cũ: thửa đất số 251, 341 tờ bản đồ số 6), tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 998025, số vào sổ cấp GCN: CS 04518 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết H1 đứng tên vào ngày 16/01/2017.

+ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 687, tờ bản đồ số: 12 (thửa đất cũ: thửa đất số 342 tờ bản đồ số 6), tại Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 931928, số vào sổ cấp GCN: CS 04519 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết H1 đứng tên vào ngày 16/01/2017.

1.2. Sau khi ông T thanh toán hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm trả lại bản chính:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 759714, số vào sổ cấp GCN: CS 04633 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/04/2017 cho bà Mai Thị Hồng V.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 998025, số vào sổ cấp GCN: CS 04518 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 16/01/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 931928, số vào sổ cấp GCN: CS 04519 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 16/01/2017 cho bà Nguyễn Thị Tuyết H1.

1.3. Ông T có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tổng cộng là 44.300.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

2. Về án phí:

- Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 130.568.714 đồng.

- Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí. H4 lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm nộp án phí là 64.716.998 đồng theo biên lai thu tiền số:

AA/2023/0012121 ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

3. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Ông T, ông T1, ông H2, bà V, bà H1 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ việc dân sự.

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

Đỗ Nguyễn Hà Hải