

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN AN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 124/2024/DS-ST
Ngày: 24-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN AN, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Toàn Vẹn

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Chiêm

Bà Lê Thị Đông

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 286/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (Viết tắt: Ngân hàng B);

Địa chỉ trụ sở chính: T, Số A Đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Võ Minh D, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1-Chi nhánh L1, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 01/7/2024).

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông D:

1. Ông Võ Thiện N, chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Quản lý khách hàng cá nhân;

2. Ông Nguyễn Minh T, chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Quản lý khách hàng cá nhân;

3. Ông Lê Hữu P, chức vụ: Cán bộ Phòng quản lý khách hàng cá nhân;

4. Bà Ngô Thị Thanh X, chức vụ: Cán bộ Phòng quản lý khách hàng cá nhân;

Địa chỉ chi nhánh: Số A đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

(Văn bản uỷ quyền ngày 20/9/2024)

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Trúc Mai P1, sinh năm 2004;

Địa chỉ: Số B Đường N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Lê N1, sinh năm 1979;

2. Bà Phan Thị Tuyết D1, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số A Đường T, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

(Ông P có mặt, những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2024 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng B do ông Võ Bá T1 sau đó là ông Lê Hữu P đại diện theo uỷ quyền trình bày như sau:

Ngày 07/8/2023, Ngân hàng B-Chi nhánh L1 đã ký kết với bà Nguyễn Trúc Mai P1 Hợp đồng tín dụng số 01/2023/18245202/HĐTD với các nội dung: số tiền vay 1.500.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay: 84 tháng; lãi suất cho vay: 10%/năm (được áp dụng tới ngày 07/8/2024 và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh).

Ngày 10/01/2024, Ngân hàng B-Chi nhánh L1 đã ký kết với bà Nguyễn Trúc Mai P1 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/18245202/HĐTDHM với các nội dung: Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền 3.000.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động thu mua lúa gạo nếp; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Cùng ngày, hai bên ký kết Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2024/18245202/HĐTD ngày 10/01/2024 với nội dung: số tiền vay 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng, ngày giải ngân: 10/01/2024, ngày đáo hạn: 10/9/2024, lãi suất 8,9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất được trả vào ngày 08 hàng tháng, kỳ đầu tiên ngày 08/02/2024 thu từ tài khoản 6801786267.

Theo đó, Ngân hàng B-Chi nhánh L1 đã giải ngân cho bị đơn số tiền tổng cộng 4.500.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản nợ vay của bà P1, cha mẹ của bà P1 là ông N1 bà D1 đã thế chấp cho Ngân hàng B các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 3207, tờ bản đồ số 1, diện tích 100m², loại đất ONT; tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 378120, số vào sổ cấp GCN: VP 08974 do Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/6/2023 cho ông Nguyễn Lê N1 đứng tên (Khu tái định cư T-đợt 1, thuộc vị trí 94 lô nền được UBND tỉnh L điều chỉnh mục tiêu đầu tư tại Quyết định số 3646/QĐ-UBND ngày 28/4/2021). Việc thế chấp được lập thành hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/15316120/HĐBĐ ngày 02/8/2023 giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Lê N1, bà Phan Thị Tuyết D1, bà Nguyễn Trúc Mai P1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 633, tờ bản đồ số 20, diện tích 400m² (trong đó diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ là 112m²), loại đất ONT; tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 346352, số vào sổ cấp GCN: CH 03278 do

Ủy ban nhân dân huyện huyện T, tỉnh Long An cấp ngày cho ông Nguyễn Lê N1 đứng tên vào 10/4/2023. Việc thế chấp được lập thành hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/15316120/HĐBĐ ngày 05/01/2024 giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Lê N1, bà Phan Thị Tuyết D1, bà Nguyễn Trúc Mai P1.

Ngoài ra, trong các hợp đồng thế chấp có thỏa thuận tất cả các tài sản đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và các công trình, máy móc, trang thiết bị, hoa màu, cây lâu năm và vật kiến trúc trên đất do Bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, đều thuộc tài sản đảm bảo.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bà P1 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng B đã chuyển toàn bộ dư nợ sang quá hạn kể từ ngày 08/4/2024. Ngân hàng B-Chi nhánh L1 đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà P1 trả nợ nhưng đến nay bà P1 vẫn không hợp tác, vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ký kết với Ngân hàng B.

Tính đến ngày 16/5/2024, tổng dư nợ của bà Nguyễn Trúc Mai P1 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng B là: 4.473.934.671 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.394.999.707 đồng, nợ lãi trong hạn là 78.826.626 đồng, lãi quá hạn: 108.338 đồng.

Nay Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu bà P1 trả số nợ gốc và lãi tạm tính là: 4.473.934.671 đồng. Buộc bà P1 phải thanh toán nợ lãi tiếp tục phát sinh tính theo lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng B cho đến khi thanh toán xong nợ vay. Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Sau khi phát mãi xong tài sản thế chấp mà không thu hồi đủ nợ, bà P1 phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ nợ còn lại cho Ngân hàng B.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn tại nơi cư trú của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cố tình vắng mặt cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Nguyên đơn có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải nên vụ án không tiến hành hòa giải được và Tòa án đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà,

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày không còn tài liệu, chứng cứ gì khác cần cung cấp cho Tòa án, không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà P1 đã trả được nợ của tài khoản vay số 406801149726 (Hợp đồng số 01/2023/18245202/HĐTD) bao gồm: nợ gốc là 105.000.293 đồng, lãi trong hạn là 84.088.687 đồng, lãi quá hạn là 56.979 đồng; đã trả được nợ của tài khoản vay số 402000832195 (Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2024/18245202/HĐTD) bao gồm lãi trong hạn là 42.526.297 đồng; ngoài ra không thanh toán thêm khoản tiền nào khác. Tính đến ngày xét xử, bà P1 còn nợ gốc của hai hợp đồng là 4.394.999.707 đồng, nợ lãi trong hạn là 193.144.118 đồng, nợ lãi quá hạn 4.394.999.707 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 4.588.143.825 đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát cho rằng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của các đương sự từ khi thụ lý và trong quá trình xét xử bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt đến lần thứ hai không lý do nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là phù hợp Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do Ngân hàng B cung cấp gồm các bản sao gồm hợp đồng tín dụng hạn mức, hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng thế chấp, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản có chữ ký của bà P1 đã được công chứng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký giao dịch bảo đảm xác định bà P1 có vay và còn của Ngân hàng B số tiền theo như Ngân hàng khởi kiện. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B là có căn cứ chấp nhận theo Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà P1 trả cho Ngân hàng B số tiền còn nợ tính đến ngày 24/9/2024 gốc là 4.394.999.707 đồng, nợ lãi quá hạn là 193.144.118 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 4.588.143.825 đồng.

Bà P1 còn tiếp tục chịu lãi chậm trả từ ngày 25/9/2024 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng B với ông N1 bà D1 để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng B. Bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng B có đơn khởi kiện tranh chấp đối với bà Nguyễn Trúc Mai P1, địa chỉ cư trú tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An về yêu cầu trả số nợ còn thiếu trong hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào các điều: 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về xét xử vắng mặt các đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Trúc Mai P1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê N1 bà Phan Thị Tuyết D1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đều vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Giữa bà Nguyễn Trúc Mai P1 và Ngân hàng B-Chi nhánh L1 có ký kết các hợp đồng tín dụng gồm:

Hợp đồng tín dụng số 01/2023/18245202/HĐTD ngày 07/8/2023 với các nội dung: số tiền vay 1.500.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay: 84 tháng; lãi suất cho vay: 10%/năm (được áp dụng tới ngày 07/8/2024 và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả được áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/18245202/HĐTDHM ngày 10/01/2024 với các nội dung: Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền 3.000.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động thu mua lúa gạo nếp; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Cùng ngày, hai bên ký kết Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2024/18245202/HĐTD ngày 10/01/2024 với nội dung: số tiền vay 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng, ngày giải ngân: 10/01/2024, ngày đáo hạn: 10/9/2024, lãi

suất 8,9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất được trả vào ngày 08 hàng tháng, kỳ đầu tiên ngày 08/02/2024 thu từ tài khoản 6801786267.

Trong thời gian cho vay, Ngân hàng có điều chỉnh giảm lãi suất cho vay đối với bị đơn như sau: Đối với tài khoản vay số 402000832195 số tiền vay 3.000.000.000 đồng từ ngày 10/01/2024 giảm từ 8,9%/năm còn 6,4%/năm từ ngày 16/5/2024, tài khoản vay số 406801149726 số tiền vay 1.500.000.000 đồng từ ngày 07/8/2023 giảm từ 10%/năm còn 7,2%/năm từ ngày 05/6/2024 đến ngày 07/8/2024, tăng lên 9,6%/năm từ ngày 05/9/2024.

[3.2] Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà P1 đã trả được nợ của tài khoản vay số 406801149726 (Hợp đồng số 01/2023/18245202/HĐTD) bao gồm: nợ gốc là 105.000.293 đồng, lãi quá hạn là 56.979 đồng, lãi trong hạn là 84.088.687 đồng; đã trả được nợ của tài khoản vay số 402000832195 (Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2024/18245202/HĐTD) bao gồm lãi trong hạn là 42.526.297 đồng.

Sau đó, bị đơn không thực hiện trả gốc và lãi đúng hạn là đã vi phạm nghĩa vụ theo điểm a khoản 1 Điều 10 của Hợp đồng tín dụng số 01/2023/18245202/HĐTD ngày 07/8/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/18245202/HĐTD ngày 10/01/2024 quy định về sự kiện vi phạm như sau:

“Khách hàng vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí, bất kỳ khoản cấp tín dụng nào các cam đoan và bảo lãnh, các cam kết, các điều kiện tiên quyết trước khi giải ngân và các nghĩa vụ khác phát sinh theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng tín dụng hạn mức, Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể cũng như các văn bản, thoả thuận ký kết với Ngân hàng, vi phạm quy chế cho vay...”

Việc bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đã thoả thuận trong Hợp đồng giữa các bên đã làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng được pháp luật bảo vệ.

[3.3] Số tiền bà P1 còn nợ của Ngân hàng bao gồm: Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2023/18245202/HĐTD ngày 07/8/2023 nợ gốc là 1.394.999.707 đồng, nợ lãi trong hạn là 68.575.001 đồng, lãi quá hạn là 1.018.698 đồng; đối với Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/18245202/HĐTD ngày 10/01/2024 nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 119.605.209 đồng; lãi quá hạn là 3.945.210 đồng. Tổng cộng nợ của hai hợp đồng bao gồm nợ gốc là 4.394.999.707 đồng, nợ lãi trong hạn là 193.144.118 đồng; nợ lãi quá hạn là 4.394.999.707 đồng; tổng cộng tính đến ngày xét xử bà P1 còn nợ Ngân hàng B số tiền gốc và lãi là 4.588.143.825 đồng.

[3.4] Do đó, Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Trúc Mai P1 trả số nợ đã vay và còn thiếu là phù hợp quy định tại Điều 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản nợ vay:

[4.1] Để bảo đảm cho khoản nợ vay của bà P1, cha mẹ của bà P1 là ông N1 bà D1 đã thế chấp cho Ngân hàng B các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 3207, tờ bản đồ số 1, diện tích 100m², loại đất ONT; tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 378120, số vào sổ cấp GCN: VP 08974 do Văn phòng đăng ký đất đai-Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/6/2023 cho ông Nguyễn Lê N1 đứng tên (Khu tái định cư T-đợt 1, thuộc vị trí 94 lô nền được UBND tỉnh L điều chỉnh mục tiêu đầu tư tại Quyết định số 3646/QĐ-UBND ngày 28/4/2021). Việc thế chấp được lập thành hợp đồng thế

chấp bắt động sản số 01/2023/15316120/HĐBĐ ngày 02/8/2023 giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Lê N1, bà Phan Thị Tuyết D1, bà Nguyễn Trúc Mai P1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 633, tờ bản đồ số 20, diện tích 400m² (trong đó diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ là 112m²), loại đất ONT; tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 346352, số vào sổ cấp GCN: CH 03278 do Ủy ban nhân dân huyện huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 10/4/2023 cho ông Nguyễn Lê N1 đứng tên. Việc thế chấp được lập thành hợp đồng thế chấp bắt động sản số 01/2024/15316120/HĐBĐ ngày 05/01/2024 giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Lê N1, bà Phan Thị Tuyết D1, bà Nguyễn Trúc Mai P1.

[4.2] Việc thế chấp bắt động sản để bảo đảm cho nợ vay có ký kết hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng C có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 tại nơi có bắt động sản là đúng quy định pháp luật. Tại khoản 3 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/18245202/HĐTDHM ngày 10/01/2024 thỏa thuận về biện pháp bảo đảm đã xác định:

“Hợp đồng thế chấp bắt động sản để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2023/18245202/HĐBĐ ngày 07/08/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh L1 và P2; NGUYỄN TRÚC MAI PHƯƠNG; phạm vi nghĩa vụ đảm bảo cho các Hợp đồng tín dụng ký kết trong khoảng thời gian từ ngày 07/08/2023 đến ngày 07/08/2028”

Hợp đồng thế chấp bắt động sản để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2024/18245202/HĐBĐ ngày 05/01/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh L1 và P2; NGUYỄN TRÚC MAI PHƯƠNG; phạm vi nghĩa vụ đảm bảo cho các Hợp đồng tín dụng ký kết trong khoảng thời gian từ ngày 07/08/2023 đến ngày 05/01/2029.

Do đó, Ngân hàng B yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 292, 293, 298, 323 và Điều 299 Bộ luật Dân sự đồng thời bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến phản đối nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp tổng cộng là 5.000.000 đồng; nguyên đơn Ngân hàng B đã tạm ứng và chi phí xong; bị đơn bà P1 có nghĩa vụ chịu và phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[7] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 463, 466, 468, 470, 292, 293, 298, 323 và Điều 299 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Buộc bà Nguyễn Trúc Mai P1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng B số nợ đã vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/18245202/HĐTD ngày 07/8/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/18245202/HĐTDHM và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2024/18245202/HĐTD cùng ngày 10/01/2024 tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 4.588.143.825 đồng, trong đó nợ gốc là 4.394.999.707 đồng, nợ lãi trong hạn là 193.144.118 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.394.999.707 đồng.

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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 khách hàng vay phải tiếp tục 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.

3. Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/15316120/HĐBĐ ngày 02/8/2023 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/15316120/HĐBĐ ngày 05/01/2024 giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Lê N1, bà Phan Thị Tuyết D1, bà Nguyễn Trúc Mai P1 để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng B, cụ thể: Nếu bị đơn bà Nguyễn Trúc Mai P1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án cho Ngân hàng B bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 3207, tờ bản đồ số 1, diện tích 100m², loại đất ONT; tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 378120, số vào sổ cấp GCN: VP 08974 do Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/6/2023 cho ông Nguyễn Lê N1 đứng tên.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 633, tờ bản đồ số 20, diện tích 400m² (trong đó diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ là 112m²), loại đất ONT; tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 346352, số vào sổ cấp GCN: CH 03278 do Ủy ban nhân dân huyện huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 10/4/2023 cho ông Nguyễn Lê N1 đứng tên.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không đủ trả nợ thì bà P1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại cho Ngân hàng B cho đến khi trả hết số nợ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Trúc Mai P1 phải chịu 112.588.144 đồng sung vào ngân sách Nhà nước.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.236.967 đồng theo biên lai thu số 0001888 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng; bị đơn bà Nguyễn Trúc Mai P1 phải chịu toàn bộ; số tiền này Ngân hàng thương mại cổ phần B đã tạm ứng và chi phí xong, bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về hướng dẫn thi hành 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 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.

7. Về quyền kháng cáo: Án sơ thẩm xét xử công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận: ^(09b)

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tp. Tân An;
- Chi cục THADS tp. Tân An;
- Các đương sự (04);
- Lưu: HS vụ án, AV.

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

Nguyễn Thị Toàn Vẹn