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

Bản án số: 72/2023/DS-ST
Ngày: 01/6/2023
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Truyền

2. Bà Lê Thị Phước Mãng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 01 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2022/TLST-DS ngày 25/10/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2023/QĐXXST-DS ngày 14/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐ-HPT ngày 11/5/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N

Địa chỉ trụ sở: 198 đườn K, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Thu T hoặc ông Lê Trương Trung Q

(theo Giấy ủy quyền số 933/GUQ-NHNT.BTA ngày 18/8/2022)

Địa chỉ liên lạc: 963-965-967 đường Đ, Phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Văn H, sinh năm 1977 (vắng mặt)
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Chiêu T, sinh năm 1977

(theo Giấy ủy quyền số 011358 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc C, địa chỉ: 519/5-519/7 đường V, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/12/2022).

Cùng địa chỉ thường trú: 118/101 Đường số T, khu phố T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Đặng Chiêu T, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 118/101 Đường số T, khu phố T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N do ông Lê Trương Trung Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/10/2020, Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh B cấp tín dụng cho ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T theo 02 hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH ngày 7/10/2020 với số tiền vốn vay 4.500.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng); mục đích vay: Thanh toán tiền mua Thửa đất số 3171, tờ bản đồ số 4, Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Thời hạn cho vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay. Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, Ngân hàng đã giải ngân theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 08/10/2020, theo đó lãi suất cho vay trong hạn là 11,2%/năm và thay đổi theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng từng thời kỳ; lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn = 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất đối với lãi chậm trả = 10%/năm trên số dư lãi chậm trả.

- Hợp đồng cho vay số 087C20BH ngày 7/10/2020 với số tiền vốn vay 5.700.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng); mục đích vay: Thanh toán bù đắp tiền mua Thửa đất số 3172 và 3173 tờ bản đồ số 4, Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, ngân hàng đã giải ngân theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 08/10/2020, theo đó lãi suất cho vay trong hạn: 7,5%/năm cố định trong 12 tháng đối với những khoản giải ngân trước ngày 31/3/2021; lãi suất thời gian tiếp theo: Bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng cho khách hàng cá nhân của bên cho vay + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của bên cho vay tại thời điểm đó, kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần. Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn = 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất đối với lãi chậm trả = 10%/năm trên số dư lãi chậm trả.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của các hợp đồng vay trên, ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 068/NHNT-BT-BH/TC20 do Văn phòng công chứng B, địa chỉ: 154-155 Nguyễn Văn S, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh L chứng nhận số 08746, quyển số 01-2020-TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 07/10/2020, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai TP. Tân An, tỉnh Long An ngày 07/10/2020 bao gồm các tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng của ông H và bà T như sau:

- Thửa đất số 3171, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, 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 CE 461327, số vào sổ cấp GCN: CS 03768 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020.

- Thửa đất số 3172, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, 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 CE 461326, số vào sổ cấp GCN: CS 03767 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020.

- Thửa đất số 3173, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, 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 CD 770952, số vào sổ cấp GCN: CS 03554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/6/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020.

Trong quá trình thực hiện 02 hợp đồng vay, ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng từ ngày 26/5/2022. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và có thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng ông H và bà T nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Toàn bộ dư nợ vay của ông H và bà T tại ngân hàng đã quá hạn thanh toán và chuyển sang nợ xấu từ ngày 26/5/2022. Đến ngày 19/9/2022 và ngày 26/9/2022, ông H và bà T có thanh toán thêm cho ngân hàng số tiền 242.333.318 đồng, được trừ vào số tiền gốc của 02 hợp đồng, cụ thể đã thanh toán cho Hợp đồng cho vay số 086C20BH số tiền 132.070.900 đồng và Hợp đồng cho vay số 087C20BH số tiền 110.262.418 đồng. Tính đến nay ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T đã trả cho ngân hàng tổng cộng tiền gốc: 720.602.418 đồng, tiền lãi: 1.444.358.925 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP N yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bị đơn ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T phải trả toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 01/6/2023 là 10.698.568.413 đồng, trong dó nợ gốc là 9.479.397.582 đồng, tiền lãi trong hạn là 1.161.819.381 đồng, tiền lãi quá hạn là 7.850.844 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 49.500.606 đồng. Cụ thể số tiền nợ của 02 hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH ngày 07/10/2020; Giấy nhận nợ số 01 ngày 08/10/2020: Nợ gốc là 4.122.840.000đồng, lãi trong hạn là 533.568.816đồng, lãi quá hạn là 3.928.185đồng, lãi chậm trả là 22.874.174đồng.

- Hợp đồng cho vay số 087C20BH ngày 7/10/2020; Giấy nhận nợ số 01 ngày 08/10/2020: Nợ gốc là: 5.356.557.582đồng, lãi trong hạn là 628.250.565đồng, lãi quá hạn là 3.922.659đồng, lãi chậm trả là 26.626.432đồng.

Kể từ ngày 02/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T còn phải trả cho Ngân hàng TMCP N khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thoả thuận trong hai Hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ nói trên.

Trường hợp, ông H và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 3171, 3172, 3173 tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 068/NHNT-BT-BH/TC20 do Văn phòng công chứng B, địa chỉ: 154-155 Nguyễn Văn S, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An chứng nhận số 08746, quyển số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2020 để thu hồi nợ.

Yêu cầu bị đơn ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T thanh toán cho Ngân hàng TMCP N chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), không tiếp tục yêu cầu bị đơn trả các chi phí phát sinh khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH và Hợp đồng cho vay số 087C20BH ký ngày 7/10/2020.

Tại bản tự khai ngày 23/11/2022 bị đơn ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T trình bày:

Vào ngày 07/10/2020, ông bà có ký với Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh B 02 hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH ngày 7/10/2020 với số tiền vay là 4.500.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua thửa đất số 3171, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân.

- Hợp đồng cho vay số 087C20BH ngày 7/10/2020 với số tiền vốn vay 5.700.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán bù đắp tiền mua Thửa đất số 3172 và 3173 tờ bản đồ số 4, Phường 5, Thành phố Tân An, tỉnh Long An. Thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày giải ngân.

Bà T và ông H đã nhận đủ tiền theo 02 Giấy nhận nợ ký ngày 08/10/2020. Trong quá trình vay ông bà gặp khó khăn trong kinh doanh nên không có khả năng trả gốc và lãi cho ngân hàng từ ngày 26/5/2022. Tuy nhiên đến ngày 19/9/2022 và 26/9/2020, ông bà có trả được cho ngân hàng số tiền 242.333.318 đồng. Ông bà xác định tính đến ngày 07/11/2022 còn nợ ngân hàng tổng số tiền 10.025.742.866 đồng, trong đó tiền gốc là 9.479.397.582 đồng, tiền lãi quá hạn

là 540.630.587 đồng, lãi phạt chậm trả 5.714.699 đồng.

Để đảm bảo cho hai khoản vay trên ông bà đã thế chấp các quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình tại các thửa đất số 3171, 3172, 3173 tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 068/NHNT-BT-BH/TC20 do Văn phòng công chứng B chứng nhận số 08746, quyển số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2020. Ông bà xin thời hạn 01 tháng kể từ ngày 23/11/2022 để tìm người nhận chuyển nhượng các thửa đất trên trả nợ cho ngân hàng. Trong trường hợp không có người người nhận chuyển nhượng các thửa đất trên thì ông bà đồng ý phát mãi các thửa đất trên để trả nợ cho ngân hàng.

Bị đơn bà Đặng Chiêu T và ông Trương Văn H do bà Đặng Chiêu T làm đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án tống đạt giấy triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 1, lần 2); thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận,công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 2 nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật, tại phiên tòa bị đơn ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu đã được Tòa án tống đạt hợp lệ đến tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông H, bà T là đúng theo quy định pháp luật. Qua kiểm sát hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Thẩm quyền loại việc: Ngân hàng TMCP N khởi kiện ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T yêu cầu thanh toán tiền vốn vay và tiền lãi phát sinh theo các Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH và Hợp đồng cho vay số 087C20BH nên đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Thẩm quyền theo lãnh thổ: Ngày 07/10/2020, ông H và bà T ký kết các hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh B tại địa chỉ: 129-129A H, Phường N, Quận S. Tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng vay và nguyên đơn Ngân hàng TMCP N có đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết. Do đó căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP N có quyết định số 3137/QĐ-VCB-TCNS ngày 08/12/2022 về việc đổi tên, địa chỉ Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh B, địa chỉ: 129-129A H, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thành Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh S, địa chỉ: 963-965-967 Trần Hưng Đ, Phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 12/12/2022. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Quận 6 tiếp tục giải quyết vụ án mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án có sự thay đổi địa chỉ giao dịch của đương sự.

[3] Bị đơn bà Đặng Chiêu T và ông Trương Văn H do bà Đặng Chiêu T làm đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án tống đạt hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N do ông Lê Trương Trung Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 07/10/2020, Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh B cấp tín dụng cho ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T với tổng số tiền là 10.200.000.000 đồng (Mười tỷ hai trăm triệu đồng) theo 02 hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH ngày 7/10/2020 với số tiền vốn vay 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng); mục đích vay: Thanh toán tiền mua Thửa đất số 3171, tờ bản đồ số 4, Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Thời hạn cho vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay. Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, Ngân hàng đã giải ngân theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 08/10/2020, theo đó lãi suất cho vay trong hạn là 11,2%/năm và thay đổi theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng từng thời kỳ; lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn = 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất đối với lãi chậm trả = 10%/năm trên số dư lãi chậm trả.

- Hợp đồng cho vay số 087C20BH ngày 7/10/2020 với số tiền vốn vay 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng); mục đích vay: Thanh toán bù đắp tiền mua Thửa đất số 3172 và 3173 tờ bản đồ số 4, Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, ngân hàng đã giải ngân theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 08/10/2020, theo đó lãi suất cho vay trong hạn: 7,5%/năm cố định trong 12 tháng đối với những khoản giải ngân trước

ngày 31/3/2021; lãi suất thời gian tiếp theo: Bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng cho khách hàng cá nhân của bên cho vay + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của bên cho vay tại thời điểm đó, kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần. Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn = 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất đối với lãi chậm trả = 10%/năm trên số dư lãi chậm trả.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N trình bày trong quá trình thực hiện 02 hợp đồng vay, bị đơn ông H và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, tiền lãi phát sinh, sau nhiều lần làm việc và thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng ông H và bà T không trả nợ nên ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/5/2022. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai ngày 23/11/2022, bị đơn ông H và bà T cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền giải ngân theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH, Hợp đồng cho vay số 087C20BH và 02 giấy nhận nợ ký ngày 08/10/2020 nhưng do công việc kinh doanh gặp khó khăn nên ông bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng kể từ ngày 26/5/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết các hợp đồng vay, giấy nhận nợ nêu trên giữa hai bên là có thật và hợp pháp. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng vay, ông H và bà T đã không thanh toán nợ cho ngân hàng đúng theo thỏa thuận là vi phạm quy định tại Điều 10 của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 08C20BH và Điều 13 của Hợp đồng cho vay số 087C20BH ký ngày 07/10/2020. Do đó, Ngân hàng TMCP N yêu cầu ông H và bà T phải thanh toán trước thời hạn cho ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 01/6/2023 là 10.698.568.413đồng, trong dó nợ gốc: 9.479.397.582đồng, tiền lãi trong hạn: 1.161.819.381đồng, tiền lãi quá hạn: 7.850.844đồng, tiền lãi chậm thanh toán: 49.500.606đồng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong các hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên là phù hợp quy định tại Điều 7 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về tài sản bảo đảm: Nghĩa vụ trả nợ theo hai hợp đồng cho vay trên được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 3171, 3172, 3173 tờ bản đồ số 4, cùng địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông H và bà T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

068/NHNT-BT-BH/TC20 do Văn phòng công chứng B chứng nhận số 08746, quyển 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2020.

Tại Điều 5 của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH ngày 07/10/2020 và Điều 8 của Hợp đồng cho vay số 087C20BH ngày 07/10/2020 đã quy định về biện pháp bảo đảm tiền vay, theo đó ông H và bà T thế chấp các tài sản thuộc quyền sử dụng của mình được mô tả chi tiết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 068/NHNT-BT-BH/TC20 do Văn phòng công chứng Bến Lức chứng nhận số 08746, quyển 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2020, bao gồm các thửa đất số 3171, 3172, 3173, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An, có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai TP. Tân An, tỉnh Long An ngày 07/10/2020. Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 08/12/2022, hiện trạng các thửa đất trên không thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên giữa Ngân hàng TMCP N với ông H, bà T đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 298, Điều 317 và Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ theo quy định tại Điều 299, Điều 323 và của Bộ luật Dân sự 2015 trong trường hợp ông H và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp: Thửa đất số 3171, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 461327, số vào sổ cấp GCN: CS 03768 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020); Thửa đất số 3172, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 461326, số vào sổ cấp GCN: CS 03767 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020); Thửa đất số 3173, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 770952, số vào sổ cấp GCN: CS 03554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/6/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020). Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N do ông Lê Trương Trung Q xác định không tiếp tục yêu cầu bị đơn trả các chi phí phát sinh khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH và Hợp đồng cho vay số 087C20BH ký ngày 7/10/2020 nên Hội đồng xét xử xét không đề cập xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp với số tiền 5.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét

xử chấp nhận, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phù hợp với nhận định trên nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nợ còn thiếu 10.698.568.413đồng là: 112.000.000 đồng + 0.1 % x 6.698.568.413 đồng = 118.698.568 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ngân hàng TMCP N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 298, 299, 317, 318, 323, 429, 463, 465, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N:

Buộc bị đơn ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP N tổng số tiền nợ tính đến ngày 01/6/2023 là 10.698.568.413 (Mười tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, bốn trăm mười ba) đồng, trong đó nợ gốc: 9.479.397.582đồng, tiền lãi trong hạn: 1.161.819.381đồng, tiền lãi quá hạn: 7.850.844đồng, tiền lãi chậm thanh toán: 49.500.606đồng theo hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 086C20BH ngày 07/10/2020; Giấy nhận nợ số 01 ngày 08/10/2020: Nợ gốc là 4.122.840.000đồng, lãi trong hạn là 533.568.816đồng, lãi quá hạn là 3.928.185đồng, lãi chậm trả là 22.874.174đồng.

- Hợp đồng cho vay số 087C20BH ngày 7/10/2020; Giấy nhận nợ số 01 ngày 08/10/2020: Nợ gốc là: 5.356.557.582đồng, lãi trong hạn là 628.250.565đồng, lãi quá hạn là 3.922.659đồng, lãi chậm trả là 26.626.432đồng.

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

Kể từ ngày 02/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T còn phải trả cho Ngân hàng TMCP N khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong hai Hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ nêu trên. Trường hợp tại các hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ của các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Sau khi nhận đủ tiền, Ngân hàng TMCP N có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T toàn bộ các bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 461327, số vào sổ cấp GCN: CS 03768 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 461326, số vào sổ cấp GCN: CS 03767 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 770952, số vào sổ cấp GCN: CS 03554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/6/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020 theo Biên bản giao nhận các Giấy tờ gốc giữa bà Đặng Chiêu T và Ngân hàng TMCP N Chi nhánh B ký ngày 08/10/2020.

Trường hợp ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số tiền nói trên, Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 068/NHNT-BT-BH/TC20 do Văn phòng công chứng B, địa chỉ: 154-155 Nguyễn Văn S, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An chứng nhận số 08746, quyển 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2020 để thu hồi nợ, các tài sản thế chấp cụ thể như sau:

- Thửa đất số 3171, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, 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 CE 461327, số vào sổ cấp GCN: CS 03768 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020.

- Thửa đất số 3172, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, 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 CE 461326, số vào sổ cấp GCN: CS 03767 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020.

- Thửa đất số 3173, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường 5, thành phố Tân An, 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 CD 770952, số vào sổ cấp GCN: CS 03554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/6/2016, cập nhật thay đổi ngày 08/10/2020.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP N thì ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP N.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 118.698.568 (Một trăm mười tám triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm sáu mươi tám) đồng.

Ngân hàng TMCP N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.017.435 (Năm mươi chín triệu không trăm mười bảy nghìn bốn trăm ba mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0012618 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, 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 yêu cầu 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại địa phương. Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dương Phúc Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N do ông Lê Trương Trung Q đại diện theo ủy quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bị đơn trả số tiền các chi phí phát sinh và yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông Trương Văn H và bà Đặng

Chiêu T phải thanh toán ngay một lần khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền còn thiếu tính đến ngày 01/6/2023 là 10.698.568.413 đồng, trong dó nợ gốc là 9.479.397.582 đồng, tiền lãi trong hạn là 1.098.380.002 đồng, tiền lãi quá hạn là 7.850.844 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 49.500.606 đồng và thanh toán chi phí tố tụng về việc thẩm định giá tài sản thế chấp với số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu còn phải trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng cấp tín dụng, Giấy nhận nợ kể từ ngày 02/6/2023 đến ngày trả dứt nợ. Trường hợp ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.