TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **864**/2024/DS-ST
Ngày: 25/10/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thiện

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Mai

2. Bà Nguyễn Thị Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ là Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 878/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

Trụ sở: A, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Trường H, bà Lưu Phúc N, ông Lê Đình P; Cùng địa chỉ liên hệ: C, Phường D, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền

(bà N có mặt)

Bị đơn:

1/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1991

Địa chỉ: E, Phường V, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Ông Đỗ Ngọc L, sinh năm 1992

Địa chỉ thường trú: G, xã K, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam

Cư trú: M, Phường Q, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà T, ông L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/01/2024 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là ông Vũ Văn T1 trình bày:

Ngân hàng và Bà Lê Thị T (sau đây gọi tắt là bà T), Ông Đỗ Ngọc L (sau đây gọi tắt là ông L) có ký với nhau các Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nội dung cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0321.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0321.KUNN.VIB628.18 ngày 22/5/2018: Ngân hàng cho bà T và ông L vay số tiền 900.000.000 đồng, mục đích giải ngân: Tái tài trợ nhận chuyển nhượng bất động sản đối với: Thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại đại chỉ: Ấp 3, xã S, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Thời hạn vay là 300 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 22/5/2043, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 9,8%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi trên lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở công biên độ 3,99%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc hàng tháng vào ngày 25 (mỗi tháng trả 3.000.000 đồng); Hoàn trả lãi hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/6/2018.

- Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0322.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0322.KUNN.VIB628.18 ngày 22/5/2018: Ngân hàng cho bà T và ông L vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích giải ngân: Mua sắm vật dụng gia đình. Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 22/5/2026. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 12,39%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi trên lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở công biên độ 3,99%/năm. Hoàn trả tiền nợ gốc hàng tháng vào ngày 25 (mỗi tháng trả 2.083.000 đồng). Hoàn trả lãi hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/6/2018. Trả phí theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho bà T và ông L theo 2 hợp đồng tín dụng nêu trên là 1.067.049.069 đồng.

Ngân hàng và bà T, ông L có ký với nhau Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0231.HĐTC.VIB628.18, số công chứng: 9003, quyển số: 05/TP/CC.SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh công chứng ngày 21/5/2018 với nội dung: Bà T và ông L thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 1697, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 3, xã S, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BA 503788, số vào sổ cấp GCN: 00280 do UBND huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 08/6/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2018 cho bà T để bảo đảm cho 2

khoản vay trên của bà T và ông L tại Ngân hàng. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện 2 hợp đồng tín dụng, bà T và ông L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 29/3/2023. Mặc dù Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bà T và ông L trả nợ nhưng bà T và ông L vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện theo đúng thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và theo các quy định của pháp luật. Tạm tính đến ngày 16/9/2024, bà T và ông L còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.127.502.355 đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0321.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018 là 1.000.717.027 đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 741.000.000 đồng, tiền nợ lãi là 259.717.027 đồng; Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0322.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018 số tiền là 126.785.328 đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 89.601.000 đồng, tiền nợ lãi là 37.184.328 đồng. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và ông L phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ trên một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa án và tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 17/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp bà bà T và ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ có thẩm quan quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 3, xã S Đông, huyện Đức Huệ, 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 BA 503788, số vào sổ cấp GCN: 00280 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 08/6/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2018 cho bà T để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bà T và ông L có nghĩa vụ trả cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T và ông L vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Ngân hàng có người đại diện hợp pháp là bà Lưu Phúc N trình bày: Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Tạm tính đến ngày 25/10/2024, bà T và ông L còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.145.390.050 đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0321.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018 là 1.020.811.646 đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 741.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 137.848.884 đồng, lãi quá hạn là 141.962.762 đồng; Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0322.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018 số tiền là 124.578.405 đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 89.601.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 13.730.201 đồng, lãi quá hạn là 21.247.203 đồng. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và ông L phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ trên một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực của

Tòa án và tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 26/10/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết. Trường hợp bà T và ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ có thẩm quan quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 3, xã S, huyện Đức Huệ, 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 BA 503788, số vào sổ cấp GCN: 00280 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 08/6/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2018 cho bà T để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bà T và ông L có nghĩa vụ trả cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn bà T và ông Lvắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Từ khi Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý vụ án đến nay, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T và ông L trả cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 25/10/2024 là 1.145.390.050 đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 830.601.000 đồng và tiền nợ lãi là 314.789.050 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Bà T và ông L có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 26/10/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết. Trường hợp bà T và ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 3, xã S, huyện Đức Huệ, 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 BA 503788, số vào sổ cấp GCN: 00280 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 08/6/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2018 cho bà T để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bà T và ông L có nghĩa vụ trả cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả nợ gốc, lãi theo các hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết. Do đó xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy bị đơn bà T và ông L có nơi cư trú tại quận Tân Bình, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình*: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:* Nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là bà Lưu Phúc N, là người đại diện theo ủy quyền có mặt. Bị đơn vắng mặt. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên toà xét xử vụ án nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 207, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án có căn cứ tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Về yêu cầu Bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0321.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018 và Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0322.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định hai bên có ký Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0321.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018 và Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0322.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018 nội dung cụ thể đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo 2 hợp đồng tín dụng nêu trên số tiền là 1.067.049.069 đồng theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0321.KUNN.VIB628.18 ngày 22/5/2018 và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0322.KUNN.VIB628.18 ngày 22/5/2018. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 803.068.947 đồng sau đó thì không tiếp tục thanh toán và nguyên đơn đã chuyển khoản vay của bị đơn sang nợ quá hạn kể từ ngày 29/3/2023. Tại phiên tòa

ngày hôm nay, nguyên đơn xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là: 1.145.390.050 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0321.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018: Tổng số tiền nợ là 1.020.811.646 đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 741.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 137.848.884 đồng, lãi quá hạn là 141.962.762 đồng

- Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0322.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018: Tổng số tiền nợ là 124.578.405 đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 89.601.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 13.730.201 đồng, lãi quá hạn là 21.247.203 đồng.

Xét, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký trên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn trước thời hạn là phù hợp và có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập Bị đơn để làm rõ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nhưng phía Bị đơn đều vắng mặt, không cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu khác thể hiện đã thực hiện thanh toán đầy đủ cho Nguyên đơn.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tổng số tiền nợ 1.145.390.050 đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 830.601.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 151.579.085 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 163.209.965 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/10/2024 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0321.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0321.KUNN.VIB628.18 ngày 22/5/2018 và Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0322.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0322.KUNN.VIB628.18 ngày 22/5/2018.

[3.2] Xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn đã lâu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền trên một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] *Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0231.HĐTC.VIB628.18, số công chứng: 9003, quyển số: 05/TP/CC.SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh công chứng ngày 21/5/2018 được các bên giao kết có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên theo quy định tại Điều 116, 119 của Bộ luật dân sự 2015, xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Tại Điều 9 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận, nguyên đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi bị đơn không thanh toán, không thực hiện hoặc thực hiện không đúng bất kỳ điều khoản nào của hợp đồng khi đến hạn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 1697, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 3, xã S, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BA 503788, số vào sổ cấp GCN: 00280 do UBND huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 08/6/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2018 cho bà T trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 nên chấp nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng:* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 10.000.000 đồng do bị đơn chịu. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định 10.000.000 đồng mà nguyên đơn đã tạm nộp.

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

[6] *Về án phí:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 323, 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

1.1. Buộc Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền là 1.145.390.050 (Một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm chín mươi nghìn không trăm năm mươi) đồng trong đó bao gồm tiền nợ gốc là 830.601.000 đồng và tiền nợ lãi là 314.789.050 đồng. Thanh toán một lần sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0321.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận

nợ số 0321.KUNN.VIB628.18 ngày 22/5/2018 và Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0322.HĐTD.VIB628.18 ngày 17/5/2018, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0322.KUNN.VIB628.18 ngày 22/5/2018.

1.3. Trường hợp Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng và các đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có trách nhiệm giải chấp tài sản bảo đảm và trả lại cho Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L bản chính các giấy tờ liên quan đến việc thế chấp.

1.4. Trường hợp Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 1697, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 3, xã S, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BA 503788, số vào số cấp GCN: 00280 do UBND huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 08/6/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2018 cho Bà Lê Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0231.HĐTC.VIB628.18, số công chứng: 9003, quyển số: 05/TP/CC.SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh công chứng ngày 21/5/2018 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L có trách nhiệm thanh toán phần tiền còn lại. Trường hợp nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L.

Thi hành tại cơ quan có thẩm quyền thi hành án dân sự.

1.5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 10.000.000 đồng do Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L chịu. Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền chi phí xem xét thẩm định 10.000.000 đồng mà Ngân hàng đã tạm nộp.

2. *Về án phí:*

2.1. Bà Lê Thị T và Ông Đỗ Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 46.361.702 (Bốn mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn bảy trăm linh hai) đồng.

2.2. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 20.833.788 (Hai mươi triệu tám trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm tám mươi tám) đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001795 ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt, niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKS nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Thiện