

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T,
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 47/2023/DS-ST

Ngày: 04-5-2023

Về việc: “*Tranh chấp
hợp đồng vay tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kiều Trinh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Đông.

Ông Lê Văn Ngôn.

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Trương Thị Minh Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An xét xử công khai vụ án thụ lý số 387/**2022**/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S.

Địa chỉ: Số B Trần Hưng Đ, Phường Trần Hưng Đ, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Quang H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Ngọc D – Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Long An.

- Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Nhật H**, sinh năm 1975.

2/ Bà **Trương Thị B**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số H Quốc lộ M, Khu phố Thủ T, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

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

1/ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1961.

2/ Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1966.

3/ Ông Nguyễn Huỳnh Trí T2, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Số B ấp Mỹ X, xã Dương Xuân H, huyện C, tỉnh Long An.

(Bà D có mặt, ông H, bà B, bà T1, ông T, ông T2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2022 của Ngân hàng TMCP S và các lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ngọc D là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có nội dung:

Ngày 14/10/2020, ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B có ký “Hợp đồng tín dụng trung dài hạn” số 128/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131200 với Ngân hàng TMCP S để vay số tiền là 600.000.000đ; mục đích vay mua bất động sản để ở; lãi suất vay trong hạn là 12%/năm, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn vay 300 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay 3,9%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả lãi là 8%/năm giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm; thời hạn vay là 300 tháng kể từ ngày 15/10/2020 đến ngày 15/10/2045; Thời gian trả nợ gốc là vào ngày 25 Dương lịch hàng quý, trả lần đầu vào ngày 25/01/2021; Thời gian trả nợ lãi là vào ngày 25 Dương lịch hàng tháng, trả lần đầu vào ngày 25/01/2021.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay này, ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B và Ngân hàng TMCP S đã ký kết “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 161/2020/HĐTC-HB/SHB.131200 ngày 14/10/2020 thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 407 tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.743m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng tháng 10/2033 tọa lạc tại ấp Mỹ X, xã Dương Xuân H, huyện C, 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 CX 393688 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05406 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An cấp ngày 29/9/2020 cho ông Nguyễn Nhật H với giá trị tài sản thế chấp là 871.000.000đ.

Đến ngày 15/11/2022, ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã chuyển khoản vay nêu trên sang nợ quá hạn. Sau nhiều lần thương lượng trả nợ nhưng đến nay ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B vẫn không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng như đã cam kết. Vì vậy, Ngân hàng TMCP S khởi kiện đối với ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Yêu cầu ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền là **611.200.000đ**, trong đó: tiền gốc là 564.000.000đ; tiền lãi tạm tính đến

ngày 15/11/2022 là 47.200.000đ. Sau ngày 15/11/2022, ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B tiếp tục trả lãi theo lãi suất được ghi trong hợp đồng tín dụng trên số vốn vay còn dư nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

+ Nếu ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 161/2020/HĐTC-HB/SHB.131200 ngày 14/10/2020 để thu hồi nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại và Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi tài sản hợp pháp khác của ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Tại phiên tòa ngày 04/5/2023, Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án bảng kê số tiền ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B còn thiếu tính tới thời điểm hiện nay còn thiếu, cụ thể là: nợ gốc là 564.000.000đ và tiền lãi suất tính đến ngày 04/5/2023 là 83.715.394đ, tiền phí thu hồi lãi suất là 10.800.000đ, tổng cộng là 658.515.394đ. Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B thanh toán số tiền gốc vay và lãi vay là 658.515.394đ và yêu cầu ông H và bà B tiếp tục chịu tiền lãi suất cho đến khi trả hết số nợ vay.

Bị đơn, ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B đã được Tòa án thực hiện việc niêm yết, tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông H và bà B không đến tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; phiên hòa giải do Tòa án tổ chức; không có văn bản thể hiện ý kiến của ông H và bà B đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S. Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, ông H và bà B cũng vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Hữu T, bà Huỳnh Thị T1, ông Nguyễn Huỳnh Trí T2 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Ông Nguyễn Hữu T, bà Huỳnh Thị T1, ông Nguyễn Huỳnh Trí T2 đã được Tòa án thực hiện việc niêm yết, tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông T, bà T1, ông T2 không đến tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; phiên hòa giải do Tòa án tổ chức; không có văn bản thể hiện ý kiến của ông T, bà T1, ông T2 đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S. Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, ông T, bà T1, ông T2 cũng vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị giải quyết các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP S khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B có địa chỉ cư trú tại thành phố Tân An nên căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

[2] Về việc xét xử vắng mặt Bị đơn là ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu T, bà Huỳnh Thị T1, ông Nguyễn Huỳnh Trí T2: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện việc niêm yết, tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập ông H, bà B, ông T, bà T1, ông T2 đến các phiên tòa sơ thẩm nhưng các đương sự không chấp hành. Hội đồng xét xử xét thấy phiên tòa hôm nay dù vắng mặt các đương sự nêu trên nhưng Tòa án đã tiến hành đầy đủ thủ tục tố tụng nên việc xét xử vắng mặt đương sự này là đúng theo quy định tại Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về việc xác định người tham gia tố tụng trong vụ án: căn cứ “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 21/12/2022 của do Tòa án tiến hành đã ghi nhận trên thửa đất số 407 tờ bản đồ số 16 mà ông H và bà B thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của mình có 01 căn nhà cấp 4 và một số công trình xây dựng khác và trên đất hiện đang có 04 người sinh sống gồm có Nguyễn Huỳnh Trí T2, ông Nguyễn Hữu T, bà Huỳnh Thị T1, ông Nguyễn Tài Tr. Tại buổi làm việc, ông Nguyễn Huỳnh Trí T2 là người chứng kiến Tòa án thực hiện việc thẩm định tài sản thế chấp và cung cấp thông tin cho Tòa án nhưng ông T2 không chịu ký tên vào biên bản làm việc. Căn cứ vào nội dung “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 21/12/2022 do Tòa án lập, Tòa án đã tiến hành xác minh những người có đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú tại địa chỉ căn nhà trên là số B ấp Mỹ X, xã Dương Xuân H, huyện Châu T, tỉnh Long An thì Công an xã Dương Xuân H xác định chỉ có ông Nguyễn Hữu T, bà Huỳnh Thị T1, ông Nguyễn Huỳnh Trí T2 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà này nên Tòa án đã đưa ông T, bà T1, ông T2 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với trường hợp ông Nguyễn Tài Tr, do ông T2 là người người xác định hiện ông Tr đang sinh sống tại địa chỉ trên nhưng ông T2 không ký tên vào “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 21/12/2022 do Tòa án lập để xác định lời trình bày của ông. Mặt khác, Công an xã Dương Xuân H xác định ông Tr không có đăng ký thường trú tại địa phương và cũng không có chứng cứ gì xác định ông Tr hiện đang sinh sống tại đây ngoài lời trình bày của ông T2 nên không đủ căn cứ để Tòa án đưa ông Nguyễn Tài Tr vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về hợp đồng vay tài sản: Căn cứ theo “Hợp đồng tín dụng trung dài hạn” số 128/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131200 ngày 14/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B có chữ ký tên và chữ viết tên Nguyễn Nhật H và Trương Thị B nên đủ cơ sở để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác lập “Hợp đồng tín dụng trung dài hạn” số 128/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131200 ngày 14/10/2020 với hạn mức là 600.000.000đ, mục đích vay mua bất động sản để ở; lãi suất vay trong hạn là 12%/năm, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn vay 300 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay 3,9%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả lãi là 8%/năm trị phần nghĩa vụ bị vi phạm; thời hạn vay là 300 tháng kể từ ngày 15/10/2020 đến ngày 15/10/2045; Thời gian trả nợ gốc là vào ngày 25 Dương lịch hàng quý, trả lần đầu vào ngày 25/01/2021; Thời gian trả nợ lãi là vào ngày 25 Dương lịch hàng tháng, trả lần đầu vào ngày 25/01/2021. Tính đến ngày 15/11/2022, ông Hùng và bà Bình còn nợ Ngân hàng số tiền gốc vay đối với hợp đồng tín dụng trên là 564.000.000đ và tiền lãi phát sinh là 47.200.000đ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H và bà B trả tổng số tiền gốc vay là 564.000.000đ và tiền lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày 15/11/2022 là 47.200.000đ, tổng cộng là **611.200.000đ**. Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở buộc ông H và bà B phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền gốc vay đối với hợp đồng tín dụng là 564.000.000đ và tiền lãi suất phát sinh trên hợp đồng tính đến ngày 04/5/2023 là 83.715.394đ, tiền phí thu hồi lãi suất phát sinh là 10.800.000đ (theo quy định Khoản 1.5 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng trung dài hạn 128/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131200 ngày 14/10/2020), tổng cộng là 658.515.394đ cho Ngân hàng TMCP S theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự.

[5] Về phương thức thanh toán: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S yêu cầu ông H và bà B trả số tiền nợ gốc và lãi còn nợ Ngân hàng tạm tính đến thời điểm xét xử là 658.515.394đ. Xét thấy, ông H và bà B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, vì vậy cần buộc ông H và bà B hoàn trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP S sau khi có bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[6] Về lãi suất phát sinh sau ngày 04/5/2023 (là ngày xét xử sơ thẩm): Theo Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được lựa chọn từ Quyết định giám

độc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “Trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về lãi suất cho vay, gồm: lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn, việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay mà đến thời điểm xét xử sơ thẩm khách hàng vay chưa thanh toán, hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp này, khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng, tổ chức tín dụng khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn (nếu có), lãi nợ quá hạn của số tiền 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 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay”.

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, theo quy định tại các Điều 471, 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN của Ngân hàng nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; Khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 và theo Án lệ số 08/2016/AL, có đủ cơ sở buộc ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B tiếp tục chịu lãi suất từ ngày 04/5/2023 đến thời điểm thanh toán nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận với Ngân hàng TMCP S theo “Hợp đồng tín dụng trung dài hạn” số 128/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131200 ngày 14/10/2020 tương ứng với số vốn và thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong số tiền vay.

[7] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để đảm bảo các khoản vay của ông Hùng và bà Bình tại Ngân hàng TMCP S, ông H và bà B có thể chấp các tài sản gồm: quyền sử dụng thửa đất số 407 tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.743m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng tháng 10/2033 tọa lạc tại ấp Mỹ X, xã Dương Xuân H, huyện C, 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 CX 393688 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05406 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An cấp ngày 29/9/2020 cho ông Nguyễn Nhật H.

Căn cứ “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 21/12/2022 của do Tòa án tiến hành đã ghi nhận trên thửa đất số 407 tờ bản đồ số 16 mà ông H và bà B thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của mình có 01 căn nhà cấp 4 và một số công trình xây dựng khác và trên đất hiện đang có 03 người sinh sống gồm có Nguyễn

Huỳnh Trí T2, ông Nguyễn Hữu T, bà Huỳnh Thị T1. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và triệu tập các đương sự này đến tham gia quá trình tố tụng tại Tòa án nhưng họ không chấp hành và các đương sự này cũng không có ý kiến gì đối với tài sản đã được ông H, bà B thế chấp cho Ngân hàng nên việc Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét tiếp tục hợp đồng thế chấp để bảo đảm việc thu hồi nợ cho Ngân hàng được Hội đồng xét xử xem xét như sau:

Việc thế chấp tài sản để đảm bảo các khoản vay của ông H và bà B được thực hiện theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 161/2020/HĐTC-HB/SHB.131200 ngày 14/10/2020 cho Ngân hàng TMCP S. Đối tượng thế chấp để đảm bảo khoản vay của ông H và bà B là quyền sử dụng thửa đất số 407 tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.743m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng tháng 10/2033 tọa lạc tại ấp Mỹ X, xã Dương Xuân H, huyện C, tỉnh Long An. Tuy loại đất này là đất trồng lúa nước nhưng trên thực tế thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4 hiện đang có ông Nguyễn Huỳnh Trí T2, ông Nguyễn Hữu T, bà Huỳnh Thị T1 sinh sống và một số công trình khác gắn liền với đất. Theo Điểm 5.5.5 Khoản 5.5 Điều 5 của “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 161/2020/HĐTC-HB/SHB.131200 ngày 14/10/2020 có nội dung: Bên B (tức bên ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B) cam kết và xác nhận rằng các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp được đầu tư, tạo lập trước và trong thời gian thế chấp thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ được bảo đảm. Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 14/10/2020 do Ngân hàng TMCP S lập vào thời điểm các bên xác lập giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay đã xác định trên phần đất thế chấp đã có tài sản là nhà và các công trình khác gắn liền với đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở xác định nhà và các công trình xây dựng khác gắn liền với đất đã được ông H và bà B thế chấp cùng với quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 161/2020/HĐTC-HB/SHB.131200 đã được ký kết giữa các bên. Nhận thấy, hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật nên yêu cầu tiếp tục thực hiện “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 161/2020/HĐTC-HB/SHB.131200 ngày 14/10/2020 để đảm bảo thi hành án đối với các khoản nợ vay của ông H và bà B đối với Ngân hàng TMCP S là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 317, Điều 319 Bộ luật Dân sự.

[8] Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S về việc yêu cầu ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: yêu cầu này của Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật vì việc ông H và bà B nếu không thực hiện hết nghĩa vụ trả nợ sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi tài sản hợp pháp khác của ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị

B cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ và chi phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng.

[9] Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ, chi phí xác minh, thu thập chứng cứ là 1.000.000đ, tổng cộng là 6.000.000đ. Ngân hàng TMCP S đã tạm ứng chi phí trên nên cần buộc ông H và bà B phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền trên theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Hội đồng xét xử xét thấy, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án trên là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[11] Về án phí: ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.340.616đ theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[12] Ngân hàng TMCP S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 14.084.000đ do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 317, Điều 319, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S yêu cầu ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B trả số tiền gốc vay là 564.000.000đ và tiền lãi suất tính đến ngày 04/5/2023 là 83.715.394đ, tiền phí thu hồi lãi suất là 10.800.000đ, tổng cộng là 658.515.394đ.

- Buộc ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc trả vay là 564.000.000đ và tiền lãi suất tính đến ngày 04/5/2023 là 83.715.394đ, tiền phí thu hồi lãi suất là 10.800.000đ, tổng cộng là 658.515.394đ.

2. Buộc ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ lãi phát sinh từ ngày 04/5/2023 đến thời điểm thanh toán nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận với Ngân hàng TMCP S theo “Hợp đồng tín

dụng trung dài hạn” số 128/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131200 ngày 14/10/2020 tương ứng với số tiền vốn và thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong số tiền vay.

3. Tiếp tục thực hiện “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 161/2020/HĐTC-HB/SHB.131200 ngày 14/10/2020 thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 407 tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.743m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng tháng 10/2033 tọa lạc tại ấp Mỹ X, xã Dương Xuân H, huyện C, 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 CX 393688 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05406 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An cấp ngày 29/9/2020 cho ông Nguyễn Nhật H để đảm bảo cho việc thi hành án.

Trong trường hợp ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B không trả được nợ, Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 161/2020/HĐTC-HB/SHB.131200 ngày 14/10/2020 thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 407 tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.743m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng tháng 10/2033 tọa lạc tại ấp Mỹ X, xã Dương Xuân H, huyện C, 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 CX 393688 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05406 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An cấp ngày 29/9/2020 cho ông Nguyễn Nhật H để thu hồi nợ.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 6.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Nhật H và bà Trương Thị B phải nộp 30.340.616đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 14.084.000đ theo biên lai thu số 0001933 ngày 01/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

6. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

7. 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 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.

***Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tp. T;
- Chi cục THA tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Bùi Thị Kiều Trinh