

Bản án số: 365/2023/DS-ST
Ngày 01-08-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn
2. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi – Thư ký Toà án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Quang Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 08 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 406/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 08 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 06 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 07 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B; địa chỉ: 1, 2, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà T, số A đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phương N, địa chỉ: số B, đường T, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022), “có mặt”.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Tuyết H, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Tổ E, ấp M, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, “vắng mặt”.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Ngô Thị Kim K, sinh năm 1974, “vắng mặt”
- Chị Trần Thúy L1, sinh năm 1996, “vắng mặt”

Cùng địa chỉ: ấp M, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Trần Trọng N1, sinh năm 1996 “vắng mặt”

- Chị Trần Thị Tú H1, sinh năm 1988 “vắng mặt”

Cùng địa chỉ: ấp M, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trẻ Nguyễn Trần Linh N2, sinh năm 2016; địa chỉ: ấp M, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Trần Linh N2: Chị Trần Thúy L1, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp M, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 07 năm 2022 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H có vay vốn tại Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5802020189 ngày 26 tháng 11 năm 2020, giải ngân theo khế ước nhận nợ số: 5802020189/01 ký kết cùng ngày, chi tiết như sau: số tiền vay là 800.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất vay theo quy định tại Khế ước nhận nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất thừa số 676, tờ bản đồ số 8, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY310554; số vào sổ cấp GCN: CH06456 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2020 cho ông Trần Văn L.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã trả được 179.447.530 đồng, trong đó: nợ gốc là 44.979.809 đồng, tiền lãi 134.467.721 đồng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 03 năm 2022, sau đó thì bị đơn ngưng không thanh toán nợ cho nguyên đơn nữa.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ngày 29 tháng 06 năm 2022 nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 29 tháng 06 năm 2022 là 777.142.371 đồng, trong đó nợ gốc là 755.020.195 đồng, tiền lãi là 22.122.176 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, bị đơn phải chịu lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với nguyên đơn cho đến khi thanh toán hết khoản vay.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay cho nguyên đơn. Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Ý kiến của bị đơn:

Bị đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H xác nhận còn nợ của nguyên đơn số tiền gốc và lãi tính đến ngày 20 tháng 06 năm 2023 là 888.457.188 đồng,

trong đó: nợ gốc là 755.020.191 đồng, nợ lãi là 133.436.979 đồng. Do việc làm ăn gặp nhiều khó khăn nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn giảm lãi cho bị đơn và cho bị đơn thời hạn 06 tháng kể từ ngày 20 tháng 06 năm 2023 để thu xếp trả nợ cho nguyên đơn. Hết thời hạn này mà không trả được nợ thì bị đơn đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn.

Bị đơn xác nhận căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên, mà hiện tại gia đình bị đơn đang sinh sống, thuộc sở hữu của vợ chồng bị đơn.

Căn nhà cấp 4 bên cạnh nhà của bị đơn là nhà của vợ chồng ông Trần Văn N3, bà Ngô Thị Kim K (anh trai, chị dâu của ông L), ông N3 chết năm 2010, hiện nay căn nhà do bà Ngô Thị Kim K và con gái là chị Trần Thúy L1 sử dụng. Trường hợp tài sản thế chấp bị phát mãi thì bị đơn và bà Ngô Thị Kim K, chị Trần Thúy L1 sẽ tự thỏa thuận về giá trị căn nhà cấp 4 của mẹ con bà K.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của bà Ngô Thị Kim K:

Tại bản tự khai ngày 11 tháng 10 năm 2022 bà K trình bày: Năm 2009 vợ chồng bà K được ông Trần Văn L cho xây nhà trên diện tích đất chiều ngang 05 m, chiều dài 15 m, thuộc một phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 8, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền xây nhà hết khoảng 300.000.000 đồng. Việc vợ chồng ông L, bà K thế chấp nhà đất để vay tiền của ngân hàng thì bà K không biết. Trường hợp nhà đất bị phát mãi thì yêu cầu vợ chồng ông L có trách nhiệm trả lại tiền xây nhà cho mẹ con bà K.

Tại Biên bản ghi nhận ngày 11 tháng 05 năm 2023, bà K xác nhận không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nếu tài sản thế chấp bị phát mãi thì bà và vợ chồng ông L sẽ tự thỏa thuận về giá trị căn nhà cấp 4 của bà.

Bà K xác nhận chồng bà là ông Trần Văn N3 chết năm 2010 (Trích lục khai tử số 114/TLK ngày 04 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh), vợ chồng bà chỉ có một người con chung duy nhất là chị Trần Thúy L1. Do bận đi làm nên chị L1 không thể đến Tòa làm việc theo giấy triệu tập được. Bà K đã giao Thông báo về việc làm đơn yêu cầu độc lập của Tòa án cho chị L1 nhưng chị L1 xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Ý kiến của chị Trần Thị Tú H1:

Tại bản tự khai ngày 07 tháng 03 năm 2023 chị H1 trình bày: Chị H1 là con dâu của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H, chị H1 kết hôn với anh Trần Trọng N1 năm 2021 và dọn về ở chung với gia đình chồng từ khi kết hôn. Quá trình chung sống, chị H1 không có đóng góp xây dựng gì đối với nhà đất thuộc thửa 676, tờ bản đồ số 8, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của cha mẹ chồng. Chị H1 xác nhận không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Anh Trần Trọng N1 và chị Trần Thúy L1 vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc nên Tòa án không ghi nhận nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả toàn bộ nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 01 tháng 08 năm 2023 là 948.144.568 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 755.020.191 đồng, tiền lãi quá hạn là 192.942.377 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, và tiền lãi quá hạn kể từ ngày 02 tháng 08 năm 2023 đến khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ trên cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, đồng thời giữ nguyên các yêu cầu khác tại đơn khởi kiện.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản thế chấp là 11.000.000 đồng do bị đơn chịu.

Bị đơn ông Trần Văn L, bà Nguyễn Tuyết H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Kim K, chị Trần Thúy L1, anh Trần Trọng N1, chị Trần Thị Tú H1 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định; tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 06 tháng 07 năm 2022, Tòa án đã ra thông báo thụ lý vụ án về việc: Tranh chấp hợp đồng vay, tuy nhiên Hội đồng xét xử xét

thấy nguyên đơn cho bị đơn vay theo hợp đồng tín dụng nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 01 tháng 08 năm 2023 là 948.144.568 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 755.020.191 đồng, tiền lãi quá hạn là 192.942.377 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ hợp đồng tín dụng số HDTD5802020189 ngày 26 tháng 11 năm 2020, bản tự khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng, mục đích vay tiêu dùng.

Căn cứ Khế ước nhận nợ 5802020189/01 ngày 26 tháng 11 năm 2020, bị đơn đã được giải ngân số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất là 11%/ năm áp dụng trong 03 tháng đầu, sau đó lãi suất được thả nổi theo quy định của nguyên đơn trong từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150%/ lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm, hàng tháng bị đơn phải trả cho nguyên đơn nợ gốc là 4.450.000 đồng cùng với tiền lãi phát sinh trong tháng trên số dư nợ gốc. Tính đến ngày 01 tháng 08 năm 2023, bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn được 179.447.530 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 44.979.809 đồng, đồng tiền lãi là 134.467.721 đồng; bị đơn còn nợ lại nguyên đơn số tiền là 948.144.568 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 755.020.191 đồng, tiền lãi quá hạn là 192.942.377 đồng. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 03 năm 2022. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 948.144.568 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 755.020.191 đồng, tiền lãi quá hạn là 192.942.377 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính trên số dư nợ gốc kể từ ngày 02 tháng 08 năm 2023 cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ trên:

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và sự thỏa thuận của các

đương sự tại hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc kể từ sau khi tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ khoản 1 Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015, ngay khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ, thì nguyên đơn phải trả lại bản chính giấy tờ theo Hợp đồng thế chấp số HĐTC5802020105 ngày 26 tháng 11 năm 2020 cho bị đơn.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY310554, số vào sổ cấp GCN: CH06456 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Văn L ngày 28 tháng 10 năm 2020 và Hợp đồng thế chấp số HĐTC5802020105 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được Văn phòng công chứng Hồ Nhật Tú T công chứng ngày 26 tháng 11 năm 2020, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, hội đồng xét xử có cơ sở xác định: tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp gồm có một căn nhà cấp 4 của bị đơn và một căn nhà cấp 4 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04 tháng 04 năm 2023 của Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng T của vợ chồng bà Ngô Thị Kim K và ông Trần Văn N3 được Hội đồng định giá định giá 64.141.500 đồng.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp số HĐTC5802020105 ngày 26 tháng 11 năm 2020 là hợp pháp, căn cứ các Điều 317, 319, 320, 323 và 325 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên.

Đối với căn nhà cấp 4 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04 tháng 04 năm 2023 của Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng T là tài sản gắn liền với đất nhưng không thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng đất:

Xét thấy, căn nhà cấp 4 này do vợ chồng bà Ngô Thị Kim K và ông Trần Văn N3 xây dựng, ông N3 chết năm 2010, ông N3 và bà K có một người con chung duy nhất là chị Trần Thúy L1, sinh năm 1996. Quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Thúy L1 vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến. Bà K và chị L1 đã được Tòa án thông báo làm đơn yêu cầu độc lập nếu có tranh chấp đối với căn nhà trên nhưng đến nay Tòa án vẫn chưa nhận được đơn yêu cầu độc lập của bà K và chị L1, do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, nếu bà K và chị L1 có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

- Xét yêu cầu của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn yêu cầu nguyên đơn cho thêm thời gian 06 tháng kể từ ngày 20 tháng 06 năm 2023, để thu xếp trả nợ cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý; bị đơn yêu cầu nguyên đơn giảm lãi nhưng phía nguyên đơn chỉ đồng ý giảm lãi khi bị đơn thanh toán hết khoản nợ gốc cho nguyên đơn, do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[4] Đối với phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 40.444.337 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản thế chấp là 11.000.000 đồng do bị đơn chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 317, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 463 và 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 6, 7, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số HDTD5802020189 và khế ước nhận nợ số 5802020189/01 cùng ngày 26 tháng 11 năm 2020 là 948.144.568 đồng, trong đó: nợ gốc là 755.020.191 đồng, lãi quá hạn là 192.942.377 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H 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 thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho

đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần B, thì lãi suất ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần B theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Ngay khi ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H trả hết toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY310554, sổ vào sổ cấp GCN: CH06456 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 10 năm 2020 cho ông Trần Văn L.

Trường hợp ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 676, tờ bản đồ số 8, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY310554, sổ vào sổ cấp GCN: CH06456 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Văn L ngày 28 tháng 10 năm 2020.

Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B đến khi hết nợ. Số tiền phát mãi tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B, nếu còn dư được trả cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 40.444.337 đồng (Bốn mươi triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi bảy đồng).

Hoàn lại tiền tạm tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần B là 17.542.847 đồng (Mười bảy triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi bảy đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0045166 ngày 02 tháng 08 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Tuyết H có nghĩa vụ thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản thế chấp là 11.000.000 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần B.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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 thoả 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 Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Hoài