TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2022/DS-PT
Ngày: 26 – 8 – 2022
V/v tranh chấp "Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Ông Bùi Anh Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP.

Trụ sở: Tòa nhà TPBank, Số 57, phố LTK, phường THĐ, quận HK, Thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Bảo Th và ông Đỗ Duy T. Cùng địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Doji – TPBank, 214, đường PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố HCM (Có mặt).

- Đồng bị đơn: Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1991

Chị Hồ Mỹ L, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Ấp XN, xã HT, huyện VL, tỉnh BL

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L: Anh Trần Quang M, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 489, ấp BL, xã BK, huyện CG, Thành phố HCM (Có mặt)

- Người kháng cáo: Anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L là đồng bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 17 tháng 7 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP là ông Đỗ Duy Tí trình bày:

Ngày 26 tháng 10 năm 2019, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP (sau đây gọi là Ngân hàng) với anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 237/2019/HDTD/TBH/01 với nội dung: Ngân hàng cho anh T, chị L vay số tiền 9.300.000.000 đồng, mục đích vay mua bất động sản tại các thửa đất số 1676, 1677, 1678 cùng tờ bản đồ số 05-3, địa chỉ: Khóm 10, Phường 1, thành phố BL, tỉnh BL; thời hạn vay 240 tháng kể từ 06/12/2019 đến ngày 05/12/2039. Về lãi suất và phương thức trả nợ được thỏa thuận trong khế ước nhận nợ. Ngày 05/12/2019, anh T và chị L đã nhận đủ tiền vay theo khế ước giải ngân và nhận nợ. Về lãi suất cho vay là 10%/năm được áp dụng từ ngày 05/12/2019 đến ngày 05/12/2020; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm thường, kỳ hạn 12 tháng dành cho khách hàng cá nhân cộng với biên độ 4,6%/năm. Kỳ trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 05 và kỳ trả nợ gốc định kỳ hàng tháng. Để đảm bảo khoản vay, anh T và chị L thế chấp tài sản tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 237/2019/HDBD/TBH/01 ngày 15/01/2020. Nội dung hợp đồng thế chấp: Anh T và chị L đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay từng lần số 237/2019/HDTD/TBH/01 ngày 26/10/2019. Tài sản thế chấp là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 226862 tại thửa số 1676, tờ bản đồ số 05-3, diện tích 360m^2, đất tọa lạc tại Khóm 10, Phường 1, thị xã BL (nay thành phố BL), tỉnh BL, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh BL cấp ngày 29/6/2006, được cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho anh Nguyễn Minh T ngày 18/12/2019.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 226863 tại thửa số 1677, tờ bản đồ số 05-3, diện tích 360m^2, đất tọa lạc tại Khóm 10, Phường 1, thị xã BL (nay thành phố BL), tỉnh BL, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh BL cấp ngày 29/6/2006, được cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho anh Nguyễn Minh T ngày 18/12/2019.

Quá trình vay vốn, anh T và chị L đã trả cho Ngân hàng được số tiền 467.396.312 đồng (trong đó nợ gốc là 155.000.051 đồng, nợ lãi trong hạn là 312.396.261 đồng và nợ lãi quá hạn là 332.040 đồng). Sau đó, đến kỳ hạn trả nợ ngày 06/5/2020, anh T và chị L đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo quy định hợp đồng đã ký. Do đó, Ngân hàng yêu cầu anh T và chị L thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/6/2020 là

9.144.999.949 đồng. Trường hợp anh T và chị L không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 237/2019/HDBD/TBH/01 ngày 15/01/2020 để thu hồi nợ.

Đồng bị đơn anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh T và chị L không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh BL quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đối với anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L về việc yêu cầu trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25 tháng 3 năm 2022 là 11.514.321.977 đồng (mười một tỷ năm trăm mười bốn triệu ba trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Trong đó, nợ gốc 9.144.999.949 đồng (chín tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), nợ lãi 2.369.322.028 đồng (hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu ba trăm hai mươi hai nghìn không trăm hai mươi tám đồng).

2. Buộc anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25 tháng 3 năm 2022 là 11.514.321.977 đồng (mười một tỷ năm trăm mười bốn triệu ba trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Trong đó, nợ gốc 9.144.999.949 đồng (chín tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), nợ lãi 2.369.322.028 đồng (hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu ba trăm hai mươi hai nghìn không trăm hai mươi tám đồng).

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/3/2022), anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh từ nợ gốc còn phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP thì lãi suất mà anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP.

4. Trường hợp anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp

là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1676, tờ bản đồ số 05-3, địa chỉ: Khóm 10, Phường 01, thị xã BL (nay là thành phố BL), tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 226862, số vào sổ cấp GCN: T01472 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc BL ngày 29/6/2006, được thay đổi chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh T ngày 18/12/2019; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1677, tờ bản đồ số 05-3, địa chỉ: Khóm 10, Phường 01, thị xã BL (nay là thành phố BL), tỉnh BL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 226863, số vào sổ cấp GCN: T01473 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc BL ngày 29/6/2006, được thay đổi chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh T ngày 18/12/2019 (theo Hợp đồng thế chấp số 237/2019/HDBD/TBH/01 ngày 15/01/2020).

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/4/2022, bị đơn anh Nguyễn Minh T, chị Hồ Mỹ L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không thu thập đầy đủ ý kiến, tài liệu, chứng cứ của bị đơn, xác định chưa đúng, chưa đủ tình tiết khách quan của vụ án, quá trình giải quyết vụ án có vi phạm tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Quang M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày ý kiến tranh luận: Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP với anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 237/2019/HDTD/TBH/01 vay số tiền 9.300.000.000 đồng là có xảy ra trên thực tế. Đồng ý với bản án sơ thẩm buộc anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25 tháng 3 năm 2022 là 11.514.321.977 đồng. Trong đó, nợ gốc 9.144.999.949 đồng, nợ lãi 2.369.322.028 đồng. Tuy nhiên, anh M yêu cầu Ngân hàng xem xét giảm một phần lãi cho anh T, chị L. Ngoài ra, anh M còn cho rằng ngày 25/3/2021 đến ngày 25/3/2022 mới xét xử vụ án là vi phạm tố tụng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày ý kiến tranh luận: Ngân hàng yêu cầu anh T và chị L thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 25/3/2022 là 11.514.321.977 đồng và có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Ngân hàng xem xét giảm một phần lãi cho bị đơn anh T, chị L thì tại phiên tòa hôm nay Ngân hàng không đồng ý. Tuy nhiên,

trong giai đoạn thi hành án Ngân hàng sẽ xem xét yêu cầu giảm một phần lãi của bị đơn anh T, chị L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Minh T, chị Hồ Mỹ L; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Do anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nên thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án (ngày niêm yết bản án 21/4/2022, Bút lục 230b). Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Minh T, chị Hồ Mỹ L gửi đến Tòa án vào ngày 28/4/2022 còn trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tòa án nhân dân huyện VL đã triệu tập anh T và chị L đồng thời yêu cầu có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên, anh T và chị L không có ý kiến cũng như đến Tòa án để làm việc liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng từ ngày 25/3/2021 đến ngày 25/3/2022 mới xét xử vụ án là vi phạm tố tụng. Xét thấy, thời điểm này dịch Covid-19 bùng phát, diễn biến phức tạp, Tòa án nhân dân tối cao cũng như chính quyền địa phương có nhiều văn bản đề nghị tạm ngừng các hoạt động tổ chức đông người để phòng ngừa sự lây lan của dịch Covid-19. Xét thấy, đây là trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng nên Tòa án không thể đưa vụ án ra xét xử đúng thời gian quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Minh T, chị Hồ Mỹ L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cung cấp Hợp đồng vay từng lần số 237/2019/HDTD/TBH/01 ngày 26/10/2019; Khế ước giải ngân và nhận nợ ngày 05/12/2019. Ngân hàng xác định, anh T và chị L vay của Ngân hàng số tiền 9.300.000.000 đồng theo Hợp đồng vay từng lần ngày 26/10/2019 và đã nhận đủ số tiền trên vào ngày 05/12/2019. Sau khi vay, phía anh T và chị L không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã tiến hành đôn đốc, làm việc yêu cầu trả nợ. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định anh T và chị L có ký kết hợp đồng vay từng lần với Ngân hàng và được Ngân hàng giải ngân số tiền 9.300.000.000 đồng.

[2.2] Theo nội dung hợp đồng cho vay từng lần ngày 26/10/2019 thể hiện anh T và chị L vay số tiền 9.300.000.000 đồng, mục đích vay mua bất động sản tại các thửa đất số 1676, 1677, 1678 cùng tờ bản đồ số 05-3, địa chỉ: Khóm 10, Phường 1, thành phố BL, tỉnh BL; thời hạn vay 240 tháng kể từ 06/12/2019 đến ngày 05/12/2039. Về lãi suất và phương thức trả nợ được thỏa thuận trong khế ước nhận nợ. Ngày 05/12/2019, anh T và chị L đã nhận đủ tiền vay theo Khế ước giải ngân và nhận nợ. Về lãi suất cho vay là 10%/năm được áp dụng từ ngày 05/12/2019 đến ngày 05/12/2020; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm thường, kỳ hạn 12 tháng dành cho khách hàng cá nhân cộng với biên độ 4,6%/năm. Kỳ trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 05 và kỳ trả nợ gốc định kỳ hàng tháng. Do anh T và chị L không thực hiện việc trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh T và chị L trả số tiền tiền tạm tính đến ngày 25/3/2022 là 11.514.321.977 đồng (trong đó, nợ gốc 9.144.999.949 đồng, nợ lãi 2.369.322.028 đồng) và tiền lãi từ ngày 26/3/2022 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 351, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 như cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, thấy rằng:

[2.3.1] Hợp đồng thế chấp 237/2019/HDBD/TBH/01 ngày 15/01/2020 giữa Ngân hàng với anh T và chị L được các bên ký kết và công chứng, đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngày 15/01/2020. Nội dung hợp đồng thế chấp là anh T và chị L dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 1676, 1677 cùng tờ bản đồ số 05-3, đất tọa lạc tại Khóm 10, Phường 1, thành phố BL, tỉnh BL để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng vay từng lần số 237/2019/HDTD/TBH/01 ngày 26/10/2019. Cụ thể:

Phần đất thế chấp diện tích 360m^2 tại thửa số 1676, tờ bản đồ số 05-3, đất tọa lạc tại Khóm 10, Phường 1, thành phố BL, tỉnh BL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 226862 ngày

29/6/2006, được đăng ký biến động chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh T ngày 18/12/2019.

Phần đất thế chấp diện tích 360m^2 tại thửa số 1677, tờ bản đồ số 05-3, đất tọa lạc tại Khóm 10, Phường 1, thành phố BL, tỉnh BL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 226863 ngày 29/6/2006, được đăng ký biến động chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh T ngày 18/12/2019 .

[2.3.2] Hiện trạng phần đất thế chấp không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp. Trên phần đất thế chấp có 01 công trình xây dựng dỡ dang, loại công trình cấp III, tường xây, mái bê tông cốt thép, khung sườn bê tông cốt thép, nền lát xi măng, có 03 tầng. Theo Biên bản xác minh ngày 03/3/2022, chính quyền địa phương xác định không biết tài sản trên đất đang xây dựng là của chủ đầu tư hay cá nhân nào.

[2.4] Theo khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện: Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng này là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên bảo đảm (anh T và chị L). Tại tiết d, e điểm 7.2.1 khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp thể hiện: Trong thời gian bảo đảm cho Ngân hàng, bên bảo đảm không đem bán, tặng, cho thuê, cho mượn, đổi, thế chấp, cầm cố hoặc dùng tài sản bảo đảm để bảo đảm cho bất cứ nghĩa vụ nào dưới bất cứ một hình thức nào nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng…Mọi vật phụ, hoa lợi, lợi tức, diện tích, công trình xây dựng (hiện hữu, bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) … đều thuộc tài sản bảo đảm. Và tại điểm 6.2.2 khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp thể hiện: Ngân hàng và bên bảo đảm đồng ý rằng tài sản bảo đảm sẽ bị xử lý để thu hồi nợ khi có một trong các sự kiện sau: Đến hạn trả nợ mà bên được bảo đảm/bên bảo đảm không trả nợ (gốc, lãi, phí, phạt và các chi phí khác) hoặc trả nợ không đầy đủ/đúng hạn. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết, được công chứng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp hai quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Minh T, chị Hồ Mỹ L; không có căn cứ chấp nhận ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị L; Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Minh T, chị Hồ Mỹ L; Giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do anhNguyễn Minh T, chị Hồ Mỹ L kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh T, chị Hồ Mỹ L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, Điều 351, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đối với anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L về việc yêu cầu trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25 tháng 3 năm 2022 là 11.514.321.977 đồng (mười một tỷ năm trăm mười bốn triệu ba trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Trong đó, nợ gốc 9.144.999.949 đồng (chín tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), nợ lãi 2.369.322.028 đồng (hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu ba trăm hai mươi hai nghìn không trăm hai mươi tám đồng).

2. Buộc anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25 tháng 3 năm 2022 là 11.514.321.977 đồng (mười một tỷ năm trăm mười bốn triệu ba trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Trong đó, nợ gốc 9.144.999.949 đồng (chín tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), nợ lãi 2.369.322.028 đồng (hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu ba trăm hai mươi hai nghìn không trăm hai mươi tám đồng).

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/3/2022), anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh từ nợ gốc còn phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP thì lãi suất mà anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP theo

quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP.

4. Trường hợp anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp (theo Hợp đồng thế chấp số 237/2019/HDBD/TBH/01 ngày 15/01/2020), cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1676, tờ bản đồ số 05-3, địa chỉ: Khóm 10, Phường 01, thành phố BL, tỉnh BL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 226862, số vào sổ cấp GCN: T01472 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc BL ngày 29/6/2006, được thay đổi chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh T ngày 18/12/2019;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1677, tờ bản đồ số 05-3, địa chỉ: Khóm 10, Phường 01, thành phố BL, tỉnh BL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 226863, số vào sổ cấp GCN: T01473 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc BL ngày 29/6/2006, được thay đổi chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh T ngày 18/12/2019 .

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 620.000 đồng (sáu trăm hai mươi nghìn đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đã nộp và chi hết. Anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L cùng có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP số tiền 620.000 đồng (sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

6. Về án phí**:**

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L phải nộp số tiền 119.514.322 đồng (một trăm mười chín triệu năm trăm mười bốn nghìn ba trăm hai mươi hai đồng).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP không phải nộp án phí. Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 58.648.000 đồng (năm mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008598 ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL được hoàn lại số tiền 58.648.000 đồng (năm mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Anh Nguyễn Minh T và chị Hồ Mỹ L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba

trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001004 ngày 28/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh BL được chuyển thu án phí dân sự phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện VL;
- CCTHADS huyện VL;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Thị Kiều Anh