

Bản án số: 381/2024/DS-ST

Ngày: 14/5/2024

V/v “tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Kim Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Mỹ.

2. Bà Trần Thị Xuân Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Ánh Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Tăng Thị Mỹ Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1015/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2024/QĐHPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H

Trụ sở: 25Bis Đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền ông Trần Lăng T, sinh năm 1988 (có mặt)

(Giấy ủy quyền số 125/2022/UQ-HDB ngày 02/12/2022)

Bị đơn:

1. Ông Kariêm L, sinh năm 1949 (xin vắng mặt)

2. Bà May S, sinh năm 1949 (chết năm 2021)

3. Ông Mus Ta P, sinh năm 1975 (có mặt)

4. Bà Châu Am N, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 111/39 Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà May S:

1. Ông Châu M (cha), sinh năm 1889, chết.

2. Bà Kho Ty C (mẹ), sinh năm 1907, chết.

3. Ông Kariêm L (chồng), sinh năm 1949 (xin vắng mặt)

4. Ông Mus Ta P (con), sinh năm 1975 (có mặt)

5. Bà Sa L (con), sinh năm 1973 (vắng mặt)

6. Ông A (con), sinh năm 1977, chết 2006, độc thân.

Cùng địa chỉ: 111/39 Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Sa K, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 111/39 Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đang chấp hành hình phạt tại trại giam Thủ Đức.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 12 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Lăng T (viết tắt là ông T) đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H (viết tắt là Ngân hàng P) trình bày:

Ngân hàng P và ông Kariêm L, bà May S ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 43443/20MN/HĐTD ngày 15/12/2020; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 43443/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 17/12/2020, số tiền giải ngân 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 18/12/2020 đến ngày 17/12/2021.

Ngân hàng P và ông Kariêm L, bà May S ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 28175/21MN/HĐTD ngày 28/6/2021; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 28175/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/6/2021, số tiền giải ngân 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 30/6/2021 đến ngày 29/6/2022.

Ngân hàng P và ông Mus Ta P, bà Châu Am N ký Hợp đồng tín dụng số 17209/20MN/HĐTD ngày 17/6/2020; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 17209/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 19/6/2020, số tiền giải ngân 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Thời hạn vay 40 tháng, từ ngày 20/6/2020 đến ngày 19/10/2023..

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại số 111/39 Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT101604, số vào sổ cấp GCN CH02691 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2014, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2019 và ngày 09/01/2019.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11884/20MN/HĐBĐ ngày 17/6/2020, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 30297/20MN/HĐBĐ ngày 15/12/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 28/6/2021 sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 30297/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 15/12/2020; Công chứng tại Phòng Công chứng H, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/6/2020 và 17/12/2020.

Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, bà Châu Am N vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán các Hợp đồng nêu trên.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tạm tính đến ngày 14/5/2024, ông Kariêm L, bà May S còn nợ Ngân hàng:
Trong đó:

- Khoản vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Tiền nợ gốc: 491.462.204 (Bốn trăm chín mươi một triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm không bốn) đồng;

Lãi trong hạn: 4.317.808 (Bốn triệu ba trăm mười bảy ngàn tám trăm không tám) đồng;

Lãi quá hạn: 215.027.522 (Hai trăm mười năm triệu không trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm hai mươi hai) đồng.

Tổng cộng: 710.807.534 (Bảy trăm mười triệu tám trăm không bảy ngàn năm trăm ba mươi bốn) đồng.

- Khoản vay 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Tiền nợ gốc: 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Lãi trong hạn: 100.493.836 (Một trăm triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn tám trăm ba mươi sáu) đồng

Lãi quá hạn: 488.170.451 (Bốn trăm tám mươi tám triệu một trăm bảy mươi ngàn bốn trăm năm mươi một) đồng.

Tổng cộng: 2.088.664.287 (Hai tỷ không trăm tám mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn hai trăm tám mươi bảy) đồng.

Tổng cộng 02 khoản vay là 710.807.534 đồng + 2.088.664.287 đồng = 2.799.471.821 (Hai tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn tám trăm hai mươi một) đồng.

Khoản vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng của ông Mus Ta P, bà Châu Am N. Trong đó:

Tiền nợ gốc: 278.220.413 (Hai trăm bảy mươi tám triệu hai trăm hai mươi ngàn bốn trăm mười ba) đồng.

Lãi trong hạn: 33.003.934 (Ba mươi ba triệu không trăm không ba ngàn chín trăm ba mươi bốn) đồng.

Lãi quá hạn: 79.772.629 (Bảy mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm hai mươi chín) đồng.

Tổng cộng: 390.996.976 (Ba trăm chín mươi triệu chín trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi sáu) đồng.

Ngoài ra, ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với nguyên đơn từ ngày 15/5/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, Ngân hàng yêu cầu Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại số 111/39 Đường X,

Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT101604, số vào sổ cấp GCN CH02691 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2014, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2019 và ngày 09/01/2019 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N thì ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Do bà May S chết, nguyên đơn đề nghị những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà May S gồm các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Các ông/bà Kariêm L, Mus Ta P, Châu Am N xác nhận có vay của ngân hàng các khoản vay và có thể chấp tài sản như ngân hàng trình bày. Do khó khăn, mong ngân hàng xem xét giảm tiền lãi.

Năm 2021 bà May S chết: người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà May S như nguyên đơn trình bày.

Ông Sa K trình bày: do đang chấp hành hình phạt, ông không biết việc cha mẹ có vay và thế chấp tài sản cho ngân hàng. Ông không có đóng góp trong căn nhà trên, nên không tranh chấp và xin vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Ông T giữ nguyên yêu cầu đã trình bày.

Ông Mus Ta P trình bày: gia đình tôi có nợ nguyên đơn những khoản vay và thế chấp tài sản như trên. Do buôn bán khó khăn, nên vi phạm nghĩa vụ, gia đình đã tìm mọi cách nhưng không có khả năng thanh toán, mong ngân hàng xem xét giảm tiền lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xác định quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự, Tòa án xác định có cơ sở theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 43443/20MN/HĐTD ngày 15/12/2020, số 28175/21MN/HĐTD ngày 28/6/2021 và Hợp đồng tín dụng số 17209/20MN/HĐTD ngày 17/6/2020 và các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ được ký giữa ngân hàng với ông/bà Kariêm L, May S, Mus Ta P, Châu Am N, lời khai của các đương sự, có cơ sở xác định ông/bà Kariêm L, May S, Mus Ta P, Châu Am N có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà May S chết, nguyên đơn yêu cầu ông Kariêm L, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà May S gồm các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta

P, Sa K và A (chết độc thân) thanh toán số tiền Tạm tính đến ngày 14/5/2024, ông Kariêm L, bà May S còn nợ Ngân hàng: Trong đó:

Khoản vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi: 710.807.534 (Bảy trăm mười triệu tám trăm không bảy ngàn năm trăm ba mươi bốn) đồng.

Khoản vay 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi: 2.088.664.287 (Hai tỷ không trăm tám mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn hai trăm tám mươi bảy) đồng.

Tổng cộng 02 khoản vay là 710.807.534 đồng + 2.088.664.287 đồng = 2.799.471.821 (Hai tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn tám trăm hai mươi một) đồng.

Khoản vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng của ông Mus Ta P, bà Châu Am N. Trong đó: Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi: 390.996.976 (Ba trăm chín mươi triệu chín trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi sáu) đồng.

Ngoài ra, bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà May S phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với nguyên đơn từ ngày 15/5/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ và xử lý tài sản thế chấp cho các khoản vay.

Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ, xâm phạm đến lợi ích nguyên đơn, căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 43443/20MN/HĐTD ngày 15/12/2020, số 28175/21MN/HĐTD ngày 28/6/2021 và Hợp đồng tín dụng số 17209/20MN/HĐTD ngày 17/6/2020 và các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ được ký giữa ngân hàng với ông/bà Kariêm L, May S, Mus Ta P, Châu Am N, các chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự, có cơ sở xác định ông/bà Kariêm L, May S, Mus Ta P, Châu Am N có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền: Căn cứ kết quả xác minh ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Công an quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh: tại địa chỉ 111/39 Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà May S chết, cha Châu M, sinh năm 1889, mẹ Kho Ty C, sinh năm 1907, chồng Kariêm L, sinh năm 1949, con Sa L, sinh năm 1973; con Mus Ta P, sinh năm 1975, con A Sa Ry, sinh năm 1977,

con Sa K, sinh năm 1980 nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do bà May S chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà May S gồm các ông/bà: cha Châu M (chết), mẹ Kho Ty C (chết), chồng Kariêm L, con Sa L, Mus Ta P, A Sa Ry (chết độc thân), Sa K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Châu Am N có ông Mustapha ký nhận. Ông Kariêm L, Châu Am N, Sa K xin vắng mặt, bà Sa L vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Căn cứ hợp đồng tín dụng hạn mức số 43443/20MN/HĐTD ngày 15/12/2020; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 43443/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 17/12/2020, số tiền giải ngân 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 28175/21MN/HĐTD ngày 28/6/2021; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 28175/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/6/2021, số tiền giải ngân 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng, được ký giữa Ngân hàng P và ông Kariêm L và bà May S.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 14/5/2024:

- Khoản vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Tiền nợ gốc: 491.462.204 (Bốn trăm chín mươi một triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm không bốn) đồng;

Lãi trong hạn: 4.317.808 (Bốn triệu ba trăm mười bảy ngàn tám trăm không tám) đồng;

Lãi quá hạn: 215.027.522 (Hai trăm mười năm triệu không trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm hai mươi hai) đồng.

Tổng cộng: 710.807.534 (Bảy trăm mười triệu tám trăm không bảy ngàn năm trăm ba mươi bốn) đồng.

- Khoản vay 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Tiền nợ gốc: 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Lãi trong hạn: 100.493.836 (Một trăm triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn tám trăm ba mươi sáu) đồng

Lãi quá hạn: 488.170.451 (Bốn trăm tám mươi tám triệu một trăm bảy mươi ngàn bốn trăm năm mươi một) đồng.

Tổng cộng: 2.088.664.287 (Hai tỷ không trăm tám mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn hai trăm tám mươi bảy) đồng.

Tổng cộng 02 khoản vay là 710.807.534 đồng + 2.088.664.287 đồng = 2.799.471.821 (Hai tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn tám trăm hai mươi một) đồng.

[2.2.2] Căn cứ hợp đồng tín dụng số 17209/20MN/HĐTD ngày 17/6/2020; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 17209/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 19/6/2020, số tiền giải ngân 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, được ký giữa Ngân hàng P và ông Mus Ta P và bà Châu Am N. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Mus Ta P, bà Châu Am N thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 14/5/2024: Khoản vay 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Trong đó:

Tiền nợ gốc: 278.220.413 (Hai trăm bảy mươi tám triệu hai trăm hai mươi ngàn bốn trăm mười ba) đồng.

Lãi trong hạn: 33.003.934 (Ba mươi ba triệu không trăm không ba ngàn chín trăm ba mươi bốn) đồng.

Lãi quá hạn: 79.772.629 (Bảy mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm hai mươi chín) đồng.

Tổng cộng: 390.996.976 (Ba trăm chín mươi triệu chín trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi sáu) đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận các khoản vay trên. Do bà May S chết nên các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K thực hiện quyền nghĩa vụ của bà May S. Nên nguyên đơn yêu cầu các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N thanh toán là có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với nguyên đơn từ ngày 15/5/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.3] Xét yêu cầu giảm tiền lãi của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán, ngân hàng và bị đơn đã cùng bàn bạc, thỏa thuận nhưng không thành, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn không đồng ý giảm, miễn tiền lãi, chỉ xem xét giảm lãi trong quá trình thi hành án nên yêu cầu của bị đơn Tòa không có cơ sở xem xét.

[2.4] Để đảm bảo cho các khoản vay, bị đơn có thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11884/20MN/HĐBĐ ngày 17/6/2020, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 30297/20MN/HĐBĐ ngày 15/12/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 28/6/2021 sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 30297/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 15/12/2020; Công chứng tại Phòng Công chứng H, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/6/2020 và 17/12/2020.

Trường hợp các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, Ngân hàng yêu cầu Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại số 111/39 Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT101604, số vào sổ cấp GCN CH02691 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2014, cập nhật thay

đổi ngày 08/01/2019 và ngày 09/01/2019 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N thì các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về tố tụng và đề nghị về nội dung có cơ sở chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, do vậy bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

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; Điều 227, 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280; Điều 351; Điều 357; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H.

Buộc ông Kariêm L, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà May S gồm các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H số tiền 710.807.534 (Bảy trăm mười triệu tám trăm không bảy ngàn năm trăm ba mươi bốn) đồng và 2.088.664.287 (Hai tỷ không trăm tám mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn hai trăm tám mươi bảy) đồng. Tổng cộng 02 khoản vay là 710.807.534 đồng + 2.088.664.287 đồng = 2.799.471.821 (Hai tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn tám trăm hai mươi một) đồng.

Buộc ông Mus Ta P, bà Châu Am N thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H số tiền 390.996.976 (Ba trăm chín mươi triệu chín trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi sáu) đồng.

Kể từ ngày 15/5/2024, các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 43443/20MN/HĐTD ngày 15/12/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số

28175/21MN/HĐTD ngày 28/6/2021; Hợp đồng tín dụng số 17209/20MN/HĐTD ngày 17/6/2020.

Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N thanh toán đủ số tiền, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H trả lại cho các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT101604, sổ vào sổ cấp GCN CH02691 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2014, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2019 và ngày 09/01/2019 cấp cho ông Kariêm L, bà May S.

Trường hợp các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H yêu cầu Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại số 111/39 Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT101604, sổ vào sổ cấp GCN CH02691 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2014, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2019 và ngày 09/01/2019 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Kariêm L, bà May S và ông Mus Ta P, Châu Am N thì các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K và Châu Am N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Kariêm L, bà May S thuộc trường hợp người cao tuổi nên ông Kariêm L, bà May S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà May S chết nên nên các ông/bà Kariêm L, Sa L, Mus Ta P, Sa K thực hiện quyền nghĩa vụ của bà May S được miễn án phí.

Bị đơn ông Mus Ta P, bà Châu Am N chịu án phí theo quy định số tiền 19.549.849 (Mười chín triệu năm trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm bốn mươi chín) đồng. Ông Mus Ta P, bà Châu Am N có đơn xác nhận khó khăn, Ủy ban nhân dân Phường 17, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 25/4/2024. Ông Mus Ta P, bà Châu Am N được giảm $\frac{1}{2}$ tiền nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông Mus Ta P, bà Châu Am N nộp số tiền 9.774.924 (Chín triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi bốn) đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.063.000 (Bốn mươi hai triệu không trăm sáu mươi ba ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0030015 ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6; Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Phú Nhuận;
- CC THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Ngô Kim Phụng