

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN BIÊN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 13/2020/DS-ST
Ngày: 02-6-2020
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Hồng Trang;

2. Ông Trần Văn Tảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Trúc Linh, Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vịnh, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 359/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng S(viết tắt SBANK);

Địa chỉ trụ sở: Số 266-268, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Đức Thạch D: Ông Nguyễn Thanh B, Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch C, tỉnh N (Văn bản ủy quyền số 4104/2018/GUQ-PL ngày 10/12/2018).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh B: Ông Dương Tuấn D, Chức vụ: Phó phòng giao dịch C, tỉnh N;

Địa chỉ liên hệ: 103 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, thành phố N, tỉnh N
(Văn bản ủy quyền số 33/2019/GUQ-PGD.TC ngày 26/11/2019)

- *Bị đơn*: Ông Trương Hoàng S, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1974; cư trú tại: Tổ 1, ấp E, xã T, huyện B, tỉnh N, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 12 năm 2019 của nguyên đơn – Ngân hàng S(viết tắt SBANK) và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền - ông Dương Tuấn Duy trình bày:

Ngân hàng SBANK – Phòng giao dịch C và ông Trương Hoàng S, bà Nguyễn Thị Kim O có ký kết các hợp đồng tín dụng để vay tiền như sau:

- Ngày 10/12/2018 ký hợp đồng số LD1834400246, vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng; kỳ hạn trả nợ gốc ngày 10/12/2019, kỳ hạn trả lãi ngày 10 hàng quý. Lãi suất cho vay là 11%/năm; **lãi suất quá hạn: 150%/ lãi suất trong hạn; trường hợp chậm trả lãi bên vay chịu mức lãi suất 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mục đích ông S, bà O vay tiền là để sản xuất nông nghiệp.**

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Trương Hoàng S, bà Nguyễn Thị Kim O có thể chấp cho Ngân hàng SBANK các tài sản gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 256 m² thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp E, xã T, huyện B, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00958 ngày 05/10/2009 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O; quyền sử dụng đất diện tích 522 m², thuộc thửa số 426, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp E, xã T, huyện B, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00511 ngày 29/11/2013 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Ngày 22/11/2018, ký kết hợp đồng số LD1832400430, vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, kỳ hạn trả nợ gốc ngày 22/11/2019, kỳ hạn trả lãi ngày 22 hàng quý. Lãi suất cho vay là 11%/năm; **lãi suất quá hạn: 150%/ lãi suất trong hạn; trường hợp chậm trả lãi bên vay chịu mức lãi suất 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mục đích ông S, bà O vay tiền là để sản xuất nông nghiệp.**

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Trương Hoàng S, bà Nguyễn Thị Kim O đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 263 m² thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp H, xã T, huyện C, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH16668 ngày 19/8/2010 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O; quyền sử dụng đất diện tích 304.8 m² thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp H, xã T, huyện C, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00653 ngày 25/3/2014 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O.

Từ khi ký kết hợp đồng tín dụng đến nay, ông S, bà O không trả tiền lãi và cũng không trả tiền nợ gốc theo hợp đồng. Mặc dù Ngân hàng SBANK có thông báo về việc chuyển nợ quá hạn đối với ông S, bà Oanh, nhưng đến nay ông S, bà O vẫn không thanh toán tiền gốc và tiền lãi theo hợp đồng đã ký kết.

Do ông S, bà O vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng về nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và tiền gốc, nên Ngân hàng SBANK khởi kiện yêu cầu ông S, bà O có nghĩa vụ trả số tiền gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 02/6/2020 là 122.241.629 đồng (trong đó tiền lãi trong hạn 66.089.589 đồng, tiền lãi quá hạn 50.360.548 đồng, tiền lãi chậm trả 5.791.492 đồng). Tổng cộng tiền gốc và lãi là 722.241.629 (bảy trăm hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm hai mươi chín) đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng vay mà Ngân hàng và ông S, bà O đã ký kết cho đến khi trả hết nợ. Ngoài ra Ngân hàng yêu cầu ông S, bà O phải chịu chi phí đo đạc là 5.800.000 đồng, phí thẩm định tài sản là 900.000 đồng, tổng cộng 6.700.000 đồng. Trường hợp ông S, bà O không trả nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bán tài sản đảm bảo của ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O không đủ số tiền nợ gốc, tiền lãi vay và lãi phạt có liên quan của Ngân hàng, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) yêu cầu ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O hợp lệ nhưng ông S, bà O vẫn cố tình giấu địa chỉ cụ thể của mình, do đó Tòa án không tiến hành làm việc được với ông S, bà Oanh.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Dương Tuấn D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vẫn vắng mặt không lý do.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Xét thấy hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên là hợp đồng vay có lãi và thời hạn, khi ký kết hợp đồng các bên đã tuân thủ đúng quy định của Luật tổ chức tín dụng do đó hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ, tuy

nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng ông S, bà Odã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ vào các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ, đủ cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SBANK buộc ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có trách nhiệm trả nợ cho SBANK số tiền nợ gốc, nợ lãi và xử lý tài sản bảo đảm nếu ông S, bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ngày 12/5/2020 ông Dương Tuấn D có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông D. Bị đơn ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SBANK yêu cầu ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng SBANK số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 02/6/2020 là 122.241.629 đồng (trong đó tiền lãi trong hạn 66.089.589 đồng, tiền lãi quá hạn 50.360.548 đồng, tiền lãi chậm trả 5.791.492 đồng), tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 722.241.629 đồng; tiền chi phí đo đạc là 5.800.000 đồng + phí thẩm định tài sản là 900.000 đồng, tổng cộng 6.700.000 đồng; trường hợp ông S, bà O không trả nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bán tài sản đảm bảo của ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O không đủ số tiền nợ gốc, tiền lãi vay và lãi phạt có liên quan của Ngân hàng, chi phí phát mãi tài sản nêu có thì yêu cầu ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu về tiền nợ gốc 600.000.000 đồng:

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng số LD1832400430 ngày 22/11/2018, giấy nhận nợ LD1832600619 ngày 22/11/2018, ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có ký kết các hợp đồng trên để vay của Ngân hàng SBANK – Phòng giao dịch C, tỉnh N số tiền là 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Theo hợp đồng tín dụng thì kỳ hạn trả nợ gốc ngày 22/11/2019, kỳ hạn trả lãi ngày 22 hàng quý;

- Căn cứ hợp đồng cấp tín dụng số LD1733300714 ngày 30/11/2017, hợp đồng cho vay LD1834400246 ngày 10/12/2018, ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có ký kết các hợp đồng trên để vay của Ngân hàng SBANK – Phòng giao dịch C, tỉnh N số tiền là 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Theo hợp đồng tín dụng thì kỳ hạn trả nợ gốc ngày 10/12/2019, kỳ hạn trả lãi ngày 10 hàng quý.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả nợ lãi và nợ gốc theo hợp đồng đã ký kết. Do đó Ngân hàng SBANK khởi kiện yêu cầu ông S, bà O trả nợ gốc 600.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] **Đối với yêu cầu về tiền lãi:** Tại bảng kê tính lãi ngày 02/6/2020 của Ngân hàng SBANK– Phòng giao dịch C, tỉnh N thể hiện tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày 02/6/2020 gồm:

Lãi trong hạn 66.089.589 đồng;

Lãi quá hạn 50.360.548 đồng;

Lãi phạt chậm trả 5.791.492 đồng;

Tổng cộng tiền lãi 122.241.629 đồng.

Xét thấy: Trong các hợp đồng tín dụng có quy định về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, phạt chậm trả lãi, phạt vi phạm hợp đồng và những cam kết khác được các bên thỏa thuận. Khi ký kết hợp đồng, hai bên hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức hợp đồng. Tại Điều 3 và Điều 5 của hợp đồng cho vay giữa Ngân hàng SBANK – Phòng giao dịch C, tỉnh N và ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O đã ký kết “*Trường hợp chậm trả nợ gốc, bên vay đồng ý chịu mức lãi suất nợ quá hạn đối với phần nợ gốc quá hạn mà bên vay không trả đúng hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; trường hợp chậm trả lãi, bên vay đồng ý chịu mức lãi suất trên số dư lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”. Việc thỏa thuận giữa Ngân hàng SBANK– Phòng giao dịch C, tỉnh N và ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O phù hợp với các quy định tại Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”; Điều 8 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, yêu cầu tính lãi của Ngân hàng SBANK là có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SBANK. Buộc ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng SBANK– Phòng giao dịch C, tỉnh N số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 02/6/2020 là 122.241.629 đồng (trong đó tiền lãi trong hạn 66.089.589 đồng, tiền lãi quá hạn 50.360.548 đồng, tiền lãi chậm trả 5.791.492 đồng); tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 722.241.629 đồng.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1615443.1.1 ngày 30/11/2017 và hợp đồng thế chấp tài sản số: 1615443.1.2 ngày 22/11/2018 giữa Ngân hàng SBANK– Phòng giao dịch C, tỉnh N và ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O thấy

rằng: Để đảm bảo cho tổng số tiền vay 600.000.000 đồng, ông S, bà O đã thế chấp các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích **256 m²** thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp E, xã T, huyện B, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00958 ngày 05/10/2009 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Quyền sử dụng đất diện tích **522 m²** thuộc thửa số 426, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp E, xã T, huyện B, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00511 ngày 29/11/2013 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Quyền sử dụng đất diện tích 263 m² thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp H, xã T, huyện C, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH16668 ngày 19/8/2010 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Quyền sử dụng đất diện tích 304.8 m² thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp H, xã T, huyện C, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00653 ngày 25/3/2014 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O.

Khi thế chấp tài sản, giữa Ngân hàng SBANK– Phòng giao dịch C, tỉnh N với ông Trương Hoàng S, bà Nguyễn Thị Kim O có lập hợp đồng thế chấp bất động sản số 1615443.1.1 ngày 30/11/2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 1615443.1.2 ngày 22/11/2018 được công chứng tại **Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh** và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện C và chi nhánh huyện Tân Biên. Xét thấy các hợp đồng thế chấp đều đúng trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 3, 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất. Nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp. Khoản 7 Điều 3 của hợp đồng nêu “*Khi xử lý tài sản bảo đảm, không phụ thuộc vào hiện trạng tài sản diện tích đất, diện tích xây dựng có bất kỳ thay đổi gì so với mô tả trong hợp đồng vì bất kỳ lý do gì (bao gồm nhưng không giới hạn trường hợp tài sản trên đất: không được xây dựng đúng quy định, không được thể hiện trên giấy tờ pháp lý của tài sản bảo đảm) thì Ngân hàng SBANK hoặc bên thứ ba do SBANK ủy quyền vẫn có quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ*”. Do đó, Ngân hàng SBANK yêu cầu nếu ông S, bà O không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên bán các tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu chi phí đo đạc, phí thẩm định tài sản: Ngân hàng SBANK– Phòng giao dịch C, tỉnh N đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc số tiền 5.800.000 đồng +

phí thẩm định tài sản 900.000 đồng, tổng cộng 6.700.000 đồng, thấy rằng: Tại điểm e khoản 2 Điều 4 của hợp đồng thế chấp có nêu “*Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp chịu mọi chi phí về việc định giá, công chứng, chứng thực, đăng ký niên pháp bảo đảm, mua bảo hiểm, bảo quản, xử lý tài sản bảo đảm và các chi phí có liên quan đến việc thế chấp tài sản (nếu có)*”. Do đó, Ngân hàng SBANK yêu cầu ông S, bà Ochịu chi phí đo đạc và thẩm định là có căn cứ chấp nhận. Cần buộc ông S, bà Ochịu tiền chi phí đo đạc + thẩm định giá tài sản 6.700.000 đồng.

[6] Đối với yêu cầu: Trường hợp bán tài sản đảm bảo của ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O không đủ trả số tiền nợ gốc, tiền lãi của Ngân hàng và chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì yêu cầu ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu, thấy rằng: Tại điểm b khoản 6 Điều 3 của hợp đồng thế chấp nêu: “*Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, nếu thừa và bên thế chấp không còn bất kỳ nghĩa vụ nào tại SBANK thì SBANK sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên thế chấp phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền còn thiếu đó*”. Do đó, nếu tài sản bảo đảm của ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O không đủ trả nợ và các chi phí phát sinh (nếu có) cho Ngân hàng SBANK thì ông S, bà Ochịu phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của SBANK được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí. Ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 299, 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; **khoản 2 Điều 227**, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng S số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi 122.241.000 đồng, **tổng cộng** 722.241.000 (bảy trăm hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi một nghìn) đồng.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Buộc ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O hoàn trả Ngân hàng S 6.700.000 (sáu triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/6/2020) ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O 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 thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng (ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O) vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O không thanh toán được các khoản nợ trên cho Ngân hàng thì ông S, bà O phải chịu biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích **256 m²** thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp E, xã T, huyện B, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00958 ngày 05/10/2009 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích **522 m²** thuộc thửa số 426, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp E, xã T, huyện B, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00511 ngày 29/11/2013 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 263 m² thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp H, xã T, huyện C, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH16668 ngày 19/8/2010 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 304.8 m² thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp H, xã T, huyện C, tỉnh N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00653 ngày 25/3/2014 cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O.

Nếu các tài sản đảm bảo nêu trên của ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O không đủ trả nợ và các chi phí phát sinh (nếu có) cho Ngân hàng, thì ông S, bà O còn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ .

Trường hợp ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O **thanh toán xong các khoản nợ thì** Ngân hàng Scó nghĩa vụ giải chấp và trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00958 ngày 05/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00511 ngày 29/11/2013 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH16668 ngày 19/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Cáp cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00653 ngày 25/3/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Cáp cho ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O.

3. Về án phí: Buộc ông Trương Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu **32.889.000** (ba mươi hai triệu tám trăm tám mươi chín nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Skhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng **S15.317.000 (mười lăm triệu ba trăm mười bảy nghìn)** đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006918 ngày 10/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- Phòng KTNV.TAT (1);
- VKS huyện B(2);
- Chi cục THADS huyện B(1);
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ (L).

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Na