

Bản án số: 67/2023/DS-ST  
Ngày 07-7-2023  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thị Thu Vân;
- Bà Ngô Thị Diệu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tố Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 458/2022/TLST- DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2023/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** QT. B; địa chỉ: T1, 2 Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân Ng, sinh năm 1994; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng; địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà P, Số A -U, Phường B, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Hà Văn Kh, sinh năm 1984 và bà Lê Thị L, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Số B, đường A, khu nhà ở T, khu phố Ch, phường T, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Đình T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Trường M; Đường Đ, KDC T, khu phố Ch, phường T, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

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

Trường M; Đường Đ, KDC T, khu phố Ch, phường T, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Chủ đầu tư: Bà Hà Thị L, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 11 năm 2022, quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Xuân Ng trình bày:*

Ngày 30/3/2022, QT. B ký Hợp đồng tín dụng số 8076200.22 với ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L, nội dung hợp đồng: QT.B cho ông Kh, bà L vay số tiền 7.200.000.000 đồng, thời hạn vay 360 tháng, lãi suất vay 9.1%/năm (áp dụng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời hạn 12 tháng thì lãi suất được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,5%/năm. Phương thức thanh toán: hàng tháng trả 20.000.000đồng cùng với ngày trả lãi, số tiền gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng, lãi trả vào ngày 28 hàng tháng, phí trả theo quy định của QT.B; mục đích vay vốn: mua 03 bất động sản.

Ngày 05/4/2022, QT. B đã giải ngân cho ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L số tiền 7.200.000.000đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 8076200(1).22 theo như nội dung của Hợp đồng tín dụng số 8076200.22 ký ngày 30/3/2022.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 18/4/2022, ông Kh, bà L đã ký Hợp đồng thế chấp số 8122968.22.663 với QT. B và thế chấp 03 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2689, tờ bản đồ số 2, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 096135, sổ vào sổ cấp GCN CS 00584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/01/2017, cập nhật biến động sang tên ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L ngày 15/04/2022; Thửa đất số 2829, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 096136, sổ vào sổ cấp GCN CS 00585 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/01/2017, cập nhật biến động sang tên ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L ngày 15/04/2022; Thửa đất số 2831, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 096138, sổ vào sổ cấp GCN CS 00587 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/01/2017, cập nhật cập nhật biến động sang tên ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L ngày 15/4/2017. 03 thửa đất nêu trên đều tọa lạc phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L thanh toán được cho QT. B đến ngày 28/8/2022 với tổng số tiền 286.244.000 đồng (trong đó tiền gốc: 80.461.951 đồng, tiền lãi 203.730.302 đồng), từ ngày 29/8/2022 ông Kh, bà L không tiếp tục thanh toán cho QT. B mặc dù QT. B đã liên hệ, làm việc nhiều lần để yêu cầu ông Kh, bà L đưa ra phương án trả nợ nhưng ông Kh, bà L không thực hiện. Vì vậy QT.B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L thanh toán cho QT. B (QT.B) số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/6/2023 là 8.028.324.445 đồng (trong đó nợ gốc: 7.119.538.049 đồng, tiền lãi trong hạn: 354.007.451 đồng và tiền lãi quá hạn: 657.951.073 đồng) theo hợp đồng tín dụng số 8076200.22 ngày 30/3/2022;

- Trường hợp ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L không thanh toán nợ vay thì yêu cầu Tòa án tuyên QT. B được quyền phát mãi toàn bộ tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 8122968.22.663 ngày 18/4/2022 ký giữa QT.B với ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L được Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ công chứng số 007172, Quyền số 03/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2022.

- Tiền lãi được tiếp tục tính theo quy định của Hợp đồng tín dụng số 8076200.22 ngày 30/3/2022.

- Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với QT.B. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho QT.B.

- *Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Đình T:* Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ để cung cấp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 12/02/2023 và 19/5/2023, tham gia phiên tòa vào các ngày 15/6/2023 và 07/7/2023 nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường M:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ người đại diện hợp pháp của Trường M để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 19/5/2023, tham gia phiên tòa vào các ngày 15/6/2023 và 07/7/2023 nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

- Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 08/3/2023 tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng của thửa đất 2689, tờ bản đồ số 2 và tài sản trên đất gồm có: sân bê tông xi măng có diện tích 114 m<sup>2</sup> được đổ vào năm 2016;

+ Quyền sử dụng của thửa đất 2829, tờ bản đồ số 2 và tài sản trên đất gồm có: 01 mái che (nhà để xe) nền bê tông xi măng, cột kèo, sắt tròn, mái tole, sân bê tông xi măng rộng 90,3 m<sup>2</sup>; diện tích mái che khoảng 45 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2016;

+ Quyền sử dụng của thửa đất 2831, tờ bản đồ số 2 và tài sản trên đất gồm có: 01 nhà ở riêng lẻ loại 3 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch trang trí tầng dưới), khung, cột sàn, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ, cầu thang đúc bê tông, cốt thép có ốp đá hoa cương, tay vịn gỗ và chân trụ Inox, có ốp gỗ, vách bằng kính cường lực. Nhà xây dựng năm 2022, do ông Kh bà L xây dựng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng

xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Đình T và đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường M đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa vào các ngày 15/6/2023 và 07/7/2023 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Xét, Ngày 30/3/2022, Ngân hàng QT.B ký Hợp đồng tín dụng số 8076200.22 với ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L, nội dung hợp đồng: Ngân hàng QT.B cho ông Kh, bà L vay số tiền 7.200.000.000 đồng, thời hạn vay 360 tháng, lãi suất vay 9.1%/năm (áp dụng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời hạn 12 tháng thì lãi suất được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,5%/năm. Phương thức thanh toán: hàng tháng trả 20.000.000 đồng cùng với ngày trả lãi, số tiền gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng, lãi trả vào ngày 28 hàng tháng, phí trả theo quy định của QT.B; mục đích vay vốn: mua 03 bất động sản. Để đảm bảo khoản vay, ngày 18/4/2022 ông Kh, bà L đã ký Hợp đồng thế chấp số 8122968.22.6, thế chấp 03 quyền sử dụng đất cho QT.B. Ngày 05/4/2022, QT.B đã giải ngân cho ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L số tiền 7.200.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8076200(1).22 theo như nội dung của Hợp đồng tín dụng số 8076200.22 ký ngày 30/3/2022. Việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp thể hiện sự tự nguyện của các đương sự trong giao kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L thanh toán được cho QT.B đến ngày 28/8/2022 với tổng số tiền 286.244.000 đồng (trong đó tiền gốc: 80.461.951 đồng, tiền lãi 203.730.302 đồng), từ ngày 29/8/2022 ông Kh, bà L không tiếp tục thanh toán cho QT.B mặc dù QT.B đã liên hệ, làm việc nhiều lần để yêu cầu ông Kh, bà L đưa ra phương án trả nợ. Như vậy, ông Kh, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận tại Điều 4 trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Kh, bà L thanh toán số tiền còn nợ là 8.131.496.573đ (tám tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng) trong đó nợ gốc: 7.119.538.049 đồng (bảy tỷ một trăm mười chín triệu năm trăm ba mươi tám nghìn không trăm bốn mươi chín đồng), tiền lãi trong hạn: 354.007.451đ (ba trăm năm mươi bốn triệu không trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm năm mươi một đồng) và tiền lãi quá hạn: 657.951.073 đồng (sáu trăm năm mươi bảy triệu chín trăm năm mươi một nghìn không trăm bảy mươi ba đồng) theo hợp đồng tín dụng số 8076200.22 ngày 30/3/2022 là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng: Tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp số 8122968.22.6 ký ngày 18/4/2022 giữa Ngân hàng với ông Kh, bà L có thỏa thuận về sự kiện vi phạm và xử lý sự kiện vi phạm, cụ thể tại mục 9.1.1 quy định “*Bên B không thanh toán hoặc không có khả năng thanh toán...*” và tại tiêu mục 9.3.1.7 quy định “*Bên A xử lý bằng các phương thức khác theo quy định của pháp luật*”. Theo sự thỏa thuận này thì bị đơn ông Kh, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay của Hợp đồng tín dụng nên sự kiện vi phạm trong Hợp đồng thế chấp đã xảy ra và QT.B khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết: trong trường hợp ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L không thanh toán nợ vay thì yêu cầu Tòa án tuyên QT. B được quyền phát mãi toàn bộ tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 8122968.22.663 ngày 18/4/2022 ký giữa QT.B với ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L được Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ công chứng số 007172, Quyền số 03/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2022 là có căn cứ. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 8122968.22.663 ngày 18/4/2022 ký giữa QT.B với ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L trong trường hợp ông Kh, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho QT.B.

[3.1] Tuy nhiên, theo nội dung thỏa thuận tại mục 3.1 của Hợp đồng chấp số 8122968.22.663 ngày 18/4/2022 thể hiện: Tài sản thế chấp là:

*“Bất động sản 01*

*3.1.1 Quyền sử dụng đất: thửa đất số 2689; tờ bản đồ số 2; địa chỉ phường T Đông Hiệp, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương; diện tích: 114m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Lâu dài; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất;*

*Bất động sản 02*

*3.1.2 Quyền sử dụng đất: thửa đất số 2829; tờ bản đồ số 2; địa chỉ phường T Đông Hiệp, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương; diện tích: 90,3m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Lâu dài; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất;*

*Bất động sản 03*

*3.1.3 Quyền sử dụng đất: thửa đất số 2831; tờ bản đồ số 2; địa chỉ phường T Đông Hiệp, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương; diện tích: 60m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Lâu dài; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất”.*

Và trong các Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền (BL số 21, 25, 30) phần mô tả tài sản thế chấp cũng chỉ mô tả tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất được liệt kê tại mục 3.1 (3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 của hợp đồng thế chấp). Ngoài ra trên đất còn có các tài sản khác không được liệt kê trong hợp đồng thế chấp, cụ thể:

+ trên thửa đất 2689, tờ bản đồ số 2 tài sản trên đất gồm có: sân bê tông xi măng có diện tích 114 m<sup>2</sup>;

+ trên thửa đất 2829, tờ bản đồ số 2 tài sản trên đất gồm có: 01 mái che (nhà để xe) nền bê tông xi măng, cột kèo, sắt tròn, mái tole, sân bê tông xi măng rộng 90,3 m<sup>2</sup>; diện tích mái che khoảng 45 m<sup>2</sup>;

+ trên thửa đất 2831, tờ bản đồ số 2 tài sản trên đất gồm có: 01 nhà ở riêng lẻ loại 3 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch trang trí tầng dưới), khung, cột sàn, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ, cầu thang đúc bê tông, cốt thép có ốp đá hoa cương, tay vịn gỗ và chân trụ Inox, có ốp gỗ, vách bằng kính cường lực.

[3.2] Tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự quy định “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*” Đối với các tài sản gắn liền với đất không được nêu trong hợp đồng thế chấp thì không được xem là tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Kh, bà L. Tuy nhiên, do các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp thuộc sở hữu của người sử dụng đất (người thế chấp) là ông Kh, bà L nên sẽ được xử lý cùng với quyền sử dụng đất trong trường hợp ông Kh, bà L không có khả năng trả nợ và QT. B có yêu cầu phát mãi và khi phát mãi, ông Kh, bà L được nhận lại giá trị tài sản là: sân bê tông xi măng có diện tích 114 m<sup>2</sup>; 01 mái che (nhà để xe) nền bê tông xi măng, cột kèo, sắt tròn, mái tole, sân bê tông xi măng rộng 90,3 m<sup>2</sup>, diện tích mái che khoảng 45 m<sup>2</sup> và 01 nhà ở riêng lẻ loại 3 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch trang trí tầng dưới), khung, cột sàn, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ, cầu thang đúc bê tông, cốt thép có ốp đá hoa cương, tay vịn gỗ và chân trụ Inox, có ốp gỗ, vách bằng kính cường lực. Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo là 03 (ba) quyền sử dụng đất không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Kh, bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho QT. B.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An phù hợp với phân tích trên nên chấp nhận.

[5] Chi phí xem xét thẩm định: Bị đơn ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L phải chịu số tiền 2.500.000 đồng, QT. B đã tạm ứng số tiền này nên buộc ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L phải trả lại cho QT. B.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 325, 351, 353 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ

chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn QT. B:

1. Buộc ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L thanh toán cho QT. B số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 8076200.22 ký ngày 30/3/2022 là 8.131.496.573đ (tám tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng); trong đó nợ gốc: 7.119.538.049 đ (bảy tỷ một trăm mười chín triệu năm trăm ba mươi tám nghìn không trăm bốn mươi chín đồng), tiền lãi trong hạn: 354.007.451 đ (ba trăm năm mươi bốn triệu không trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm năm mươi một đồng) và tiền lãi quá hạn: 657.951.073 đ (sáu trăm năm mươi bảy triệu chín trăm năm mươi một nghìn không trăm bảy mươi ba đồng).

Tiền lãi đối với Hợp đồng tín dụng số 8076200.22 ký ngày 30/3/2022 được tiếp tục tính kể từ ngày 08/7/2023 cho đến khi ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

2. Sau khi QT. B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L không thanh toán số tiền trên thì QT. B được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản mà ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L đã thế chấp để bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp số 8122968.22.663 ngày 18/4/2022 bao gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 114m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2689; Quyền sử dụng đất có diện tích 90,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 2829 và Quyền sử dụng đất có diện tích 60m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 2831, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ phường T Đông Hiệp, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương và các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp là ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L gồm sân bê tông xi măng có diện tích 114 m<sup>2</sup>; 01 mái che (nhà để xe) nền bê tông xi măng, cột kèo, sắt tròn, mái tole, sân bê tông xi măng rộng 90,3 m<sup>2</sup>, diện tích mái che khoảng 45 m<sup>2</sup> và 01 nhà ở riêng lẻ loại 3 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (có ốp gạch trang trí tầng dưới), khung, cột sàn, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ, cầu thang đúc bê tông, cốt thép có ốp đá hoa cương, tay vịn gỗ và chân trụ Inox, có ốp gỗ, vách bằng kính cường lực.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho QT. B.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L phải chịu số tiền 116.131.497đ (một trăm mười sáu triệu một trăm ba mươi một nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng).

3.2. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.672.529đ (năm mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm hai mươi chín đồng) theo biên lai thu tiền số 0005936 ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí xem xét thẩm định: Buộc bị đơn ông Hà Văn Kh và bà Lê Thị L trả lại QT. B số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp bản án 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 và Điều 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự (2);
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2).

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

**Trần Thị Kim Hoa**