

Bản án số: 159/2023/KDTM-ST
Ngày 29-9-2023
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 Nguyễn Thị Mỹ Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trịnh Văn Lực;
- Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hương Giang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2023/TLST-DS ngày 27/4/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 198/2023/QĐXXST-DS ngày 25/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N3; trụ sở: Số A T, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: Số A L, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Chu Sỹ N và ông Nguyễn Tuấn A – Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần N3, là người đại diện theo uỷ quyền (theo văn bản uỷ quyền ngày 17/8/2023). Ông Chu Sỹ N có mặt và ông Nguyễn Tuấn A vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Duy Minh T, sinh năm 1981; thường trú: Số H đường số A, tổ C, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thúy N1, sinh năm 1981; thường trú: Số B T, Tổ C, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị Tụ N2**, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: **A L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Vắng mặt.

2. Ông **Nguyễn Đức T1**; địa chỉ cư trú: **A K, khu phố D, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2023, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Giữa **Ngân hàng Thương mại cổ phần N3** (gọi tắt là **Ngân hàng N3**) với ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** có ký kết và thực hiện 03 hợp đồng tín dụng:

+ Hợp đồng cho vay số 0147/KHBL/19CD ngày 29/8/2019, đã giải ngân tổng số tiền 18.500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 30/8/2019 với lãi suất 8,9%/năm từ ngày giải ngân và cố định trong 24 tháng từ thời điểm giải ngân, lãi suất vay trong thời gian còn lại bằng lãi suất huy động VNĐ 24 tháng trả lãi sau của **Ngân hàng N3** cộng (+) 4%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất của sản phẩm cho vay mua, xây sửa nhà đất cho khách hàng cá nhân theo Quyết định số 1864QĐ-VCB.CSSPBL ngày 20/11/2017 và điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, thời hạn vay là 180 tháng, gốc và lãi trả hàng tháng, đã trả được 4.624.965.000 đồng tiền gốc, 5.760.632.844 đồng tiền lãi; còn nợ 13.875.035.000 đồng tiền gốc, 517.088.690 đồng tiền lãi và 2.557.599 đồng tiền lãi phạt.

+ Hợp đồng cho vay số 0183/KHBL/19CD ngày 24/10/2019, đã giải ngân tổng số tiền 5.400.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 và 02 ngày 25/10/2019 với lãi suất 8,7%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, 8,9%/năm cố định trong 12 tháng tiếp theo, lãi suất vay trong thời gian còn lại bằng lãi suất huy động VNĐ 24 tháng trả lãi sau của **Ngân hàng N3** cộng (+) 4%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất của sản phẩm Cho vay mua, xây sửa nhà đất cho khách hàng cá nhân theo thông báo của **Ngân hàng N3** từng thời kỳ và thay đổi định kỳ 03 tháng/lần, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, thời hạn vay là 240 tháng, gốc và lãi trả hàng tháng, đã trả được 967.500.000 đồng tiền gốc, 1.666.143.159 đồng tiền lãi; còn nợ 4.432.500.000 đồng tiền gốc, 164.192.054 đồng tiền lãi và 553.561 đồng tiền lãi phạt.

+ Hợp đồng cho vay số 0252/KHBL/20CD ngày 21/12/2020, đã giải ngân tổng số tiền 10.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 22/12/2020 và 02 ngày 11/01/2021 với lãi suất 8,7%/năm cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay trong thời gian còn lại bằng lãi suất huy động VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân theo thông báo của **Ngân hàng N3** cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm cho vay bất động sản dành cho khách hàng cá nhân

theo thông báo của **Ngân hàng N3** từng thời kỳ và thay đổi định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày hết thời gian cố định lãi suất, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, thời hạn vay là 180 tháng, gốc và lãi trả hàng tháng, đã trả được 1.226.000.000 đồng tiền gốc, 2.115.994.975 đồng tiền lãi; còn nợ 8.774.000.000 đồng tiền gốc, 344.091.819 đồng tiền lãi và 1.461.680 đồng tiền lãi phạt.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** có thể chấp cho **Ngân hàng N3** 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc số 17 (Số cũ 425) K, khu phố D, phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8269/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 28/03/2002, cập nhập biến động sang tên cho ông **Đỗ Duy Minh T** ngày 31/01/2019. Việc thế chấp này được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0164/HĐTC/KHBL/19TBD ngày 29/08/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 001/HĐSD ngày 24/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 002/HĐSD ngày 21/12/2020 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chậm thanh toán các khoản nợ đến hạn. Ngân hàng đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông **T** và bà **N1** vẫn không thực hiện đúng cam kết trả nợ kể từ ngày 17/4/2023. Vì vậy, **Ngân hàng Thương mại cổ phần N3** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **T** và bà **N1** phải trả cho **Ngân hàng N3** tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2023 là 28.111.480.403 đồng, trong đó bao gồm: nợ gốc 27.081.535.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 23.515.965 đồng, lãi quá hạn: 1.001.856.598 đồng và lãi phạt chậm 4.572.840 đồng; tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt được tiếp tục tính cho đến khi ông **T** và bà **N1** trả dứt nợ; nếu ông **T** và bà **N1** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực thì **Ngân hàng N3** được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Theo bản tự khai không đề ngày tháng năm, bị đơn ông **Đỗ Duy Minh T** trình bày:

Theo nội dung đơn khởi kiện của **Ngân hàng N3**, ông **Đỗ Duy Minh T** và đại diện bên phía **Ngân hàng N3** đã làm việc, theo đó các bên có thỏa thuận về việc thu hồi nợ lãi hiện ông đang nợ, cụ thể ông có trách nhiệm đóng trong tháng 8/2023, còn **Ngân hàng N3** có trách nhiệm lập hồ sơ cơ cấu khoản vay trong 12 tháng theo quy định. Về nội dung thực hiện các chính sách hỗ trợ khó khăn cho khách hàng, ông **T** đề nghị **Ngân hàng N3** xem xét các quy định của **Ngân hàng N4** để hỗ trợ ông trong giai đoạn khó khăn này.

Đối với các tài sản nhà đất tại số A (Số C) K, khu phố D, phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố H Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8269/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 28/03/2002, cập nhập biến động sang tên cho ông Đỗ Duy M Trung ngày 31/01/2019 là do chính ông là chủ sở hữu. Trên đất hiện nay ông T dùng để mở quán cơm và cho bà Trần Thị Tụ N2 thuê kinh doanh quán cà phê. Ngoài ra, không còn ai khác thuê và kinh doanh trên đất ông đang thế chấp cho Ngân hàng N3.

Tại phiên tòa, ông T xác định việc ông vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ đối với Ngân hàng N3 là đúng, hiện nay ông đề nghị phía Ngân hàng N3 xem xét hỗ trợ cho ông về thời gian khoảng 03 tháng để ông sắp xếp thanh toán nợ để được cơ cấu lại khoản vay. Trường hợp ông không sắp xếp được thì ông đồng ý để cho Ngân hàng N3 phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

- Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N1: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và yêu cầu bị đơn có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng bà N1 không có ý kiến gì. Tòa án triệu tập bị đơn tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải vào các ngày 12/7/2023 và ngày 25/8/2023, nhưng cả hai lần bà N1 đều vắng mặt không có lý do. Ngày 13/9/2023 Tòa án mở phiên tòa lần thứ nhất, ngày 29/9/2023 Tòa án mở phiên tòa lần thứ hai nhưng bà N1 vẫn liên tục vắng mặt, đồng thời cũng không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ và ý kiến về việc giải quyết vụ án.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tụ N2 và ông Nguyễn Đức T1: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng bà N2 và ông T1 không có ý kiến gì. Tòa án triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2, ông T1 tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải vào các ngày 12/7/2023 và ngày 25/8/2023, nhưng cả hai lần bà N2 và ông T1 đều vắng mặt không có lý do. Ngày 13/9/2023 Tòa án mở phiên tòa lần thứ nhất, ngày 29/9/2023 Tòa án mở phiên tòa lần thứ hai nhưng bà N2 và ông T1 vẫn liên tục vắng mặt, đồng thời cũng không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì và ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Quyền sử dụng đất thế chấp có diện tích 1.591m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8269/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 28/03/2002, cập nhập biến động sang tên cho ông Đỗ Duy M Trung ngày 31/01/2019 có các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (bếp) có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong ốp gạch men, khung cột gạch, trần tôn, cửa sắt, cửa kính khung nhôm, mái tôn có diện tích 77,11m²; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong ốp gạch men, khung cột mái bê tông cốt thép có diện tích 38,76m²; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (khu vực tiếp khách) có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô + vách kính khung nhôm, trần gỗ trang trí,

có 03 cột trang trí, khung cột mái bê tông cốt thép + tôn, cửa sắt, nền gạch men + gạch tàu có diện tích 371,3m²; 01 quán cà phê có kết cấu nền gạch tàu + gạch men, tường gạch xây tô lửng có ốp đá trang trí, sơn gai trang trí, khung cột gạch + sắt hộp + sắt tròn, kèo sắt hộp, trần xốp + thạch cao, mái tôn, cửa sắt, cửa kính có diện tích 517,3m²; 01 đồng hồ nước; 01 điện kế chính và 01 cây sa kê 10 năm tuổi.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là hợp lệ.

Về nội dung vụ án, xét thấy nguyên đơn và bị đơn có quan hệ hợp đồng tín dụng và nguyên đơn đã giải ngân số tiền vay 33.900.000.000 đồng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc trả nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tự N2, ông Nguyễn Đức T1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt hai lần liên tiếp nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N3 với ông Đỗ Duy Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N1 có ký các Hợp đồng cho vay số 0147/KHBL/19CD ngày 29/8/2019, Hợp đồng số 0183/KHBL/19CD ngày 24/10/2019 và Hợp đồng số 0252/KHBL/20CD ngày 21/12/2020. Thực hiện theo hợp đồng Ngân hàng N3 đã giải ngân cho ông T và bà N1 tổng số tiền vay là 33.900.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 30/8/2019, Giấy nhận nợ số 01 ngày 22/12/2020 và 02 ngày 11/01/2021, Giấy nhận nợ số 01 và 02 ngày 21/12/2020. Xét Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng N3 với bị đơn ông Đỗ Duy Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N1 là đúng quy định nên phát sinh hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Bị đơn ông T và bà N1 đã nhận được số tiền vay theo hợp đồng nên có trách nhiệm trả tiền vay theo thỏa thuận tại Điều 9 của các Hợp đồng tín dụng đã ký.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn xác định bị đơn mới chỉ thanh toán được cho **Ngân hàng N3** số tiền gốc là 6.818.465.000 đồng. Hiện bị đơn còn nợ lại tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2023 là 28.111.480.403 đồng, trong đó bao gồm : nợ gốc 27.081.535.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 23.515.965 đồng, lãi quá hạn: 1.001.856.598 đồng và lãi phạt chậm 4.572.840 đồng. Bị đơn ông **Đỗ Duy Minh T** xác nhận có vay của **Ngân hàng N3** số tiền 33.900.000.000 đồng theo 03 hợp đồng tín dụng nêu trên, có vi phạm nghĩa vụ thanh toán như **Ngân hàng N3** trình bày và đề nghị Ngân hàng xem xét các quy định của **Ngân hàng N4** để hỗ trợ ông trong về mặt thời gian để ông thanh toán những khoản nợ quá hạn để được xem xét cơ cấu lại nợ, còn bị đơn bà **Nguyễn Thị Thúy N1** vắng mặt tại phiên tòa, không có ý kiến và chứng cứ phản bác đối với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** phải trả số tiền nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 28/9/2023 là 28.111.480.403 đồng, trong đó bao gồm : nợ gốc 27.081.535.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 23.515.965 đồng, lãi quá hạn: 1.001.856.598 đồng và lãi phạt 4.572.840 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[4] Về hợp đồng thế chấp: Tại Điều 2 Phần II Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0164/HĐTC/KHBL/19TBD ngày 29/08/2019 thể hiện: Tài sản thế chấp là diện tích đất 1,591.68m² và nhà ở có diện tích xây dựng là 298.95m² tại **số A (số C) K, khu phố D, phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh**. Qua xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng đất thế chấp, tài sản trên đất hiện có trên đất đã thay đổi so với tài sản thể hiện trong hợp đồng thế chấp, các tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông **T**, bà **N1** nhưng không được nêu trong hợp đồng thế chấp. Tại Khoản 2 Điều 318 Bộ luật Dân sự quy định: “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Do đó, ngoài quyền sử dụng đất có diện tích đất 1,591.68m² thì các tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của ông **T** và bà **N1** được thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2023 bao gồm 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (bếp) có diện tích 77,11m²; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có diện tích 38,76m²; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (khu vực tiếp khách) có diện tích 371,3m²; 01 đồng hồ nước; 01 điện kế chính và 01 cây sa kê 10 năm tuổi cũng đều là tài sản thế chấp.

[5] Ngoài ra, trong vụ án này khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp (ông **T**, bà **N1**) và bên nhận thế chấp (**Ngân hàng N3**) đều biết rõ trên thửa đất của ông **T**, bà **N1** ngoài các tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bên thế chấp được nêu tại hợp đồng thì trên đất còn có 01 quán cà phê có kết cấu nền gạch tàu + gạch men, tường gạch xây tô lửng có ốp đá trang trí, sơn gai trang trí, khung cột gạch + sắt hộp + sắt tròn, kèo sắt hộp, trần xốp + thạch cao, mái tôn, cửa sắt, cửa kính có diện tích 517,3m² thuộc sở hữu của bên thứ ba là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Tự**

N2.

[6] Theo thỏa thuận tại Điều 1, Điều 2 Phần II của hợp đồng thế chấp và Điều 1 của các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp theo hợp đồng là để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bên vay ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** (bao gồm nợ gốc, lãi vay, lãi phạt quá hạn và các khoản phí khác) phát sinh theo các Hợp đồng cho vay số 0147/KHBL/19CD ngày 29/8/2019, Hợp đồng số 0183/KHBL/19CD ngày 24/10/2019 và Hợp đồng số 0252/KHBL/20CD ngày 21/12/2020, do đó trường hợp bị đơn ông **T** và bà **N1** không có khả năng thanh toán khoản nợ trên và tiền lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm nêu tại hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của **Ngân hàng N3** phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và quy định tại Điều 4 Phần I của hợp đồng thế chấp đã ký nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Về quyền lợi của người thứ ba (bà **Trần Thị Tụ N2**) liên quan đến tài sản trên đất thế chấp: Tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

[8] Trên quyền sử dụng đất bị đơn thế chấp có 01 quán cà phê có diện tích 517,3m² không thuộc sở hữu của bên thế chấp mà do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Tụ N2** xây dựng. Giữa bị đơn ông **Đỗ Duy Minh T** với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Tụ N2** có quan hệ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/6/2019 đến hết ngày 31/12/2023 và hợp đồng thuê này được ký kết trước khi ký hợp đồng thế chấp. Do đó, khi phát mãi quyền sử dụng đất thế chấp, bà **Trần Thị Tụ N2** được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình đến hết ngày 31/12/2023 theo hợp đồng thuê mặt bằng đề ngày 15/6/2019; quyền và nghĩa vụ của ông **T**, bà **N1** trong mối quan hệ với bà **N2** được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 325 Bộ luật Dân sự.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** phải chịu án phí có giá ngạch được tính trên tổng số tiền phải trả cho **Ngân hàng N3** theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[11] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa chữa, bổ sung năm 2017; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Căn cứ các Điều 119, 122, 131, 317, 318, 325 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng Thương mại cổ phần N3** đối với bị đơn ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1**.

1.1. Buộc ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** phải trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần N3** số tiền còn nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 0147/KHBL/19CD ngày 29/8/2019, Hợp đồng số 0183/KHBL/19CD ngày 24/10/2019 và Hợp đồng số 0252/KHBL/20CD ngày 21/12/2020 tạm tính đến ngày 28/9/2023 là 28.111.480.403 đồng, trong đó bao gồm : nợ gốc 27.081.535.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 23.515.965 đồng, lãi quá hạn: 1.001.856.598 đồng và lãi phạt chậm 4.572.840 đồng.

1.2. Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 29/9/2023 cho đến khi ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** trả xong khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0147/KHBL/19CD ngày 29/8/2019, Hợp đồng số 0183/KHBL/19CD ngày 24/10/2019 và Hợp đồng số 0252/KHBL/20CD ngày 21/12/2020.

1.3. Sau khi **Ngân hàng Thương mại cổ phần N3** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** không thanh toán số tiền trên thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần N3** được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất có diện tích 1.591,68m², thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 tọa lạc số 17 (số cũ 425) K, khu phố D, phường B, quận T (nay là thành phố T), **Thành phố Hồ Chí Minh** đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc số 8269/2002 ngày 28/03/2002 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (bếp) có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong ốp gạch men, khung cột gạch, trần tôn, cửa sắt, cửa kính khung nhôm, mái tôn có diện tích 77,11m²; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong ốp gạch men, khung cột mái bê tông cốt thép có diện tích 38,76m²; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (khu vực tiếp khách) có kết cấu nền gạch

men, tường gạch xây tô + vách kính khung nhôm, trần gỗ trang trí, có 03 cột trang trí, khung cột mái bê tông cốt thép + tôn, cửa sắt, nền gạch men + gạch tàu có diện tích 371,3m², 01 đồng hồ nước; 01 điện kế chính và 01 cây sa kê 10 năm tuổi.

1.4. Bà **Trần Thị Tụ N2** được quyền tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình đến hết ngày 31/12/2023 theo hợp đồng thuê mặt bằng đề ngày 15/6/2019; quyền và nghĩa vụ của ông **Đỗ Duy Minh T**, bà **Nguyễn Thị Thúy N1** trong mối quan hệ hợp đồng thuê mặt bằng với bà **Trần Thị Tụ N2** được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất khi phát mãi.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** phải chịu 136.111.000 (một trăm ba mươi sáu triệu một trăm mười một nghìn) đồng.

2.2. Trả lại cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần N3** 68.441.417 (sáu mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn bốn trăm mười bảy) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006317 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Chi phí tố tụng khác: Bị đơn ông **Đỗ Duy Minh T** và bà **Nguyễn Thị Thúy N1** phải chịu 1.200.000 (một triệu hai trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và có trách nhiệm thanh toán lại cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần N3**.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. 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 niêm yết.

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 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, 7b 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:

- Các đương sự (05);
- VKSND TP. Dĩ An (01);
- CC THADS TP. Dĩ An (01);
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Thị Mỹ Thanh

