

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG NAM XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 70/2024/DS-ST.

Ngày: 20/6/2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG NAM XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hồng Phương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Thái Bình Hòa

2. Bà Nguyễn Thị Bích Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 752/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2024/QĐST-DS, ngày 23 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP NT

Địa chỉ: Số X, phường L, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số X, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Tường Nhất D, sinh 1985 và (hoặc) ông Đặng Hoàng D, sinh năm 1984; địa chỉ: Số X, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/8/2023) có mặt

**2. Bị đơn:**

- Bà Tạ Thụy Công H, sinh năm 1983

- Ông Lê Phương N, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Số 23/8, tổ 12, khu 2, đường Lê Thị Trung, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt N là nguyên đơn trình bày:

Bà Tạ Thụy Công H và ông Lê Phương N ký kết với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương Hợp đồng cho vay số 009D22/BDS.KC/TU ký ngày 17/01/2022 có nội dung như sau: Số tiền vay: 3.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ một trăm triệu đồng); Mục đích: Thanh toán chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thời hạn vay: 180 tháng. Thời hạn trả nợ gốc là 180 tháng. Nợ gốc thanh toán trong 180 kỳ, 01 tháng/01 kỳ. (Từ kỳ 01 đến kỳ 179 trả 17.222.000 đồng/kỳ; kỳ 180 trả 17.262.000 đồng.)

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 651731 số vào sổ cấp GCN: CS10388 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/06/2021 cho ông Lê Phương Nam. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đào Thị Công ngày 18/01/2022, số công chứng 000352, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương ngày 18/01/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nam và bà H chỉ thanh toán gốc, lãi cho Ngân hàng đến kỳ ngày 17/8/2023. Ngân hàng đã làm việc nhiều lần nhưng ông Nam và bà H vẫn không thanh toán khoản nợ gốc, lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Nay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà Tạ Thụy Công H và ông Lê Phương Nam phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 16/6/2024 là 3.118.133.212 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.807.226.000 đồng; nợ lãi là 306.011.894đ và lãi phạt là 4.895.318đ.

Ông Nam và bà H phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tính từ ngày 16/6/2024 đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất quá hạn hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 009D22/BDS.KC/TU ký ngày 17/01/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà H và ông Nam không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là tài sản thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 29-1, tọa lạc tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 651731 số vào sổ cấp GCN: CS10388 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/06/2021 cho ông Lê Phương Nam cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 009TT22/TU ngày 18/01/2022.

Sau khi xử lý hết tài sản thế chấp mà vẫn không thanh toán hết nợ, bà Tạ Thụy Công H và ông Lê Phương Nam phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đến khi hoàn tất việc thanh toán toàn bộ khoản vay.

\* Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cấp tín dụng dưới hình thức phát hành thẻ tín dụng cho ông Lê Phương Nam. Thẻ Visa, số tài khoản thẻ V02809839873; Hạn mức thẻ: 30.000.000 đồng. Thời hạn sử dụng từ tháng 02 năm 2022 đến tháng 02 năm 2027; Lãi suất: Thay đổi theo thông báo của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương

Việt Nam trong từng thời kỳ. Ngày chốt sao kê là ngày 20 hàng tháng và ngày đến hạn thanh toán sao kê là ngày 05 của tháng kế tiếp. Phí: Theo thông báo của VCB Bình Dương trong từng thời kỳ. Tạm tính đến ngày 15/04/2024 thì tổng dư nợ thẻ tín dụng ông Lê Phương Nam còn nợ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam là 44.665.035 đồng, chi tiết như sau: Nợ gốc: 27.183.363 đồng. Nợ lãi: 5.299.617 đồng. Lãi quá hạn: 12.182.055 đồng.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, bị đơn bà Tạ Thụy Công H, ông Lê Phương Nam trình bày:

Bà Tạ Thụy Công H, ông Lê Phương Nam thống nhất với phần trình bày của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam về việc ký kết Hợp đồng cho vay số 009D22/BDS.KC/TU ký ngày 17/01/2022, cụ thể như sau: Số tiền vay: 3.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ một trăm triệu đồng); Mục đích: Thanh toán chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thời hạn vay: 180 tháng. Thời hạn trả nợ gốc là 180 tháng. Nợ gốc thanh toán trong 180 kỳ, 01 tháng/01 kỳ. (Từ kỳ 01 đến kỳ 179 trả 17.222.000 đồng/kỳ; kỳ 180 trả 17.262.000 đồng). Tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam là tài sản của chung của bà H và ông Nam. Hiện nay, bà H, ông Nam thống nhất số tiền còn nợ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tạm tính đến ngày 24/01/2024 đồng. Sau khi bà H và ông Nam trả xong khoản nợ mà không phải thông qua xử lý tài sản thế chấp thì yêu cầu Ngân hàng phải trả lại cho bà H và ông Nam Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 651731 số vào sổ cấp GCN: CS10388 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/06/2021 cho ông Lê Phương Nam để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định. Đối với khoản vay thẻ tín dụng thì ông Lê Phương Nam thống nhất đến ngày 24/01/2024 thì ông Nam còn nợ số tiền 36.488.053đ và đồng ý thanh toán.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ các ý kiến và yêu cầu đã trình bày.

Bị đơn bà Tạ Thụy Công H, ông Lê Phương Nam đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đối với bị đơn bà Tạ Thụy Công H và ông Lê Phương Nam về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng: Bà Tạ Thụy Công H và ông Lê Phương Nam là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về yêu cầu thanh toán: Qua xem xét Hợp đồng cho vay số 009D22/BDS.KC/TU ký ngày 17/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB) - Chi nhánh Bình Dương với ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H. Xét thấy, hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết.

Nguyên đơn xác định sau khi được giải ngân số tiền vay, ông Nam và bà H chỉ thanh toán cho nguyên đơn các kỳ gốc và lãi từ tháng 01/2022 đến tháng 08/2023. Từ tháng 09/2023 đến nay, ông Nam và bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng, liên tục không trả nợ trong các kỳ thanh toán. Số tiền ông Nam và bà H còn nợ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tạm tính đến 16/6/2024 là 3.118.133.212 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.807.226.000 đồng; nợ lãi là 306.011.894 đồng và lãi phạt là 4.895.318 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nam và bà H phải thanh toán số tiền nêu trên. Quá trình giải quyết, bị đơn ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H có bản tự khai xác định đã vay và số tiền hiện còn nợ đúng theo phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bà H, ông Nam hẹn đến ngày 31/3/2024 thanh toán số tiền theo hợp đồng cho vay và cả khoản nợ thế tín dụng của cá nhân ông Nam cho Ngân hàng tuy nhiên sau thời gian này ông Nam, bà H không thực hiện việc thanh toán và vắng mặt trong các lần tiến hành tố tụng của Tòa án. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H phải thanh toán tổng số tiền là 3.118.133.212 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.807.226.000 đồng; nợ lãi là 306.011.894 đồng và lãi phạt là 4.895.318 đồng. Ông Lê Phương Nam thanh toán Nợ gốc: 27.183.363 đồng. Nợ lãi: 5.299.617 đồng. Lãi quá hạn: 12.182.055 đồng là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Từ ngày 17/6/2024 đến khi thi hành án xong, ông Nam và bà H còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 009D22/BDS.KC/TU ký ngày 17/01/2022.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay của ông Nam và bà H, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB) - Chi nhánh Bình Dương với ông Nam và bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 009TT22/TU ngày 18/01/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 651731 số vào sổ cấp GCN: CS10388 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày

02/06/2021 cho ông Lê Phương Nam. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đào Thị Công ngày 18/01/2022, số công chứng 000352, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương ngày 18/01/2022.

[3.2] Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Quá trình giải quyết, bị đơn xác định trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Đối với tài sản gắn liền với đất:

[4.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thể hiện: trên thửa đất số 483, tờ bản đồ số 29-1, tọa lạc tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, do ông Lê Phương Nam đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các tài sản là căn nhà cấp 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn nhà có diện tích xây dựng là 58,6m<sup>2</sup>, diện tích sàn là 166,2m<sup>2</sup>.

[4.2] Các tài sản nêu trên hiện do vợ chồng ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H quản lý, sử dụng. Xét thấy, tại mục (ii) Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 009TT22/TU ngày 18/01/2022 ghi nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng với ông Nam, bà H về tài sản bảo đảm như sau: "... tất cả các tài sản gắn liền với thửa đất và/hoặc Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thế chấp ...". Quá trình giải quyết, bị đơn đồng ý để phát mãi các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ trong trường hợp các bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Như vậy, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản gắn liền với phần đất thế chấp để thu hồi nợ.

[5] Trường hợp ông Nam và bà H thanh toán hết toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Nam, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 651731 số vào sổ cấp GCN: CS10388 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/06/2021 cho ông Lê Phương Nam.

[6] Đối với khoản nợ thế tín dụng của cá nhân ông Lê Phương Nam tạm tính đến ngày 16/6/2024 là 44.665.035 đồng, chi tiết như sau: Nợ gốc: 27.183.363 đồng. Nợ lãi: 5.299.617 đồng. Lãi quá hạn: 12.182.055 đồng thì ông Nam có trách nhiệm thanh toán.

Kể từ ngày 17/6/2024 nếu ông Lê Phương Nam không thanh toán thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong giấy yêu cầu mở thế tín dụng đã ký giữa ông

Lê Phương Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB) - Chi nhánh Bình Dương cho đến khi thi hành án xong.

[7] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[9] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đối với bị đơn ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

#### **1.1. Về số tiền nợ:**

- Ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 009D22/BDS.KC/TU ký ngày 17/01/2022 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/6/2024 là 3.118.133.212đ (Ba tỷ một trăm mười tám triệu một trăm ba mươi ba nghìn hai trăm mười hai đồng), trong đó: nợ gốc là 2.807.226.000đ (Hai tỷ tám trăm lẻ bảy triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng); nợ lãi là 306.011.894đ (Ba trăm lẻ sáu triệu không trăm mười một nghìn tám trăm chín mươi bốn đồng) và lãi phạt là 4.895.318đ (Bốn triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm mười tám đồng).

- Từ ngày 17/6/2024, ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 009D22/BDS.KC/TU ký ngày 17/01/2022 cho đến khi trả xong khoản nợ cho Ngân hàng.

1.2. Sau khi ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam thì Ngân hàng TMCP Ngoại

Thương Việt Nam có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 651731 số vào sổ cấp GCN: CS10388 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/06/2021 cho ông Lê Phương Nam để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

1.3. Trường hợp ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

Tài sản thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 29-1, tọa lạc tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 651731 số vào sổ cấp GCN: CS10388 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/06/2021 cho ông Lê Phương Nam cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 009TT22/TU ngày 18/01/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm có: căn nhà cấp 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn nhà có diện tích xây dựng là 58,6m<sup>2</sup>, diện tích sàn là 166,2m<sup>2</sup>, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 009TT22/TU ngày 18/01/2022.

1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam còn thừa thì được trả lại cho ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H.

1.5 Ông Lê Phương Nam có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam số tiền nợ thế là 44.665.035đ (bốn mươi bốn triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn không trăm ba mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc: 27.183.363đ (hai mươi bảy triệu một trăm tám mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng). Nợ lãi: 5.299.617đ (năm triệu hai trăm chín mươi chín triệu sáu trăm mười bảy đồng). Lãi quá hạn: 12.182.055đ (Mười hai triệu một trăm tám mươi hai nghìn không trăm năm mươi lăm đồng).

Kể từ ngày 17/6/2024 đến khi thi hành án xong ông Nam còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong Đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 17/01/2022.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H phải nộp số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Phương Nam và bà Tạ Thụy Công H liên đới chịu 94.362.664đ.

- Ông Lê Phương Nam phải chịu 2.233.252đ.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam số tiền 45.074.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số BLTU/23-0000567 ngày 08/12/2023.

4. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

5. 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:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục thi hành án dân sự TP TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

**Phạm Thị Hồng Phương**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**