

Bản án số: 128/2023/DS-ST

Ngày: 09-6-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Thạnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Đoàn Đăng Quang
- Bà Hồ Huỳnh Mỹ Linh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thúy Loan - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng Gấm – Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 233/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2023/QĐST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP K

Địa chỉ: Số 40-42-44 đường Phạm Hồng T, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1997 (Quyết định ủy quyền số 342/QĐ-NHKL ngày 03/02/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K).

Địa chỉ: Số 98 đường C, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn:** Ông Văn Công Đ, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 793/28/1/20/10, tổ 9, khu phố 4, phường Tân H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- 3.1. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1962
- 3.2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1965
- 3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh Y, sinh năm 1993
- 3.4. Ông Nguyễn Thế Hi, sinh năm 1983
- 3.5. Bà Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1983
- 3.6. Trẻ Nguyễn Thế L, sinh năm 2007

Cùng địa chỉ: Số 630 ấp Bình T, xã Bình K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông Nguyễn Anh H có mặt tại phiên tòa, ông Văn Công Đ, ông Nguyễn Thế H, bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh Y, ông Nguyễn Thế Hi, bà Huỳnh Ngọc L, trẻ Nguyễn Thế L vắng mặt tại phiên tòa).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 13/12/2017 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Anh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 10/5/2012 và ngày 29/5/2012, ông Văn Công Đ có ký vay của Ngân hàng TMCP K (sau đây viết tắt là Ngân hàng K) hai hợp đồng tín dụng cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng số 0095/HĐTD-2012, ngày 10/05/2012. Số tiền vay: 250.000.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng; thời hạn vay 03 tháng; lãi suất cho vay 1,75%/tháng (21%/năm); Lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ (0,84%/tháng); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Hình thức thanh toán: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 14, diện tích đất: 50,48m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành: AP 544785; số vào sổ cấp GCN: H 08944 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/7/2009; cập nhật chuyển quyền cho ông Văn Công Đ ngày 23/4/2012).

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 25-288, Tờ bản đồ số 03, diện tích đất: 84m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành: AD 921190; số vào sổ cấp GCN: H 02726 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2006; cập nhật chuyển quyền cho ông Văn Công Đ ngày 23/4/2012).

Theo Hợp đồng thế chấp số 0095/HĐTC-2012 lập ngày 10/05/2012 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký thế chấp tại Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/5/2012.

2. Hợp đồng tín dụng số 0125/HĐTD-2012, ngày 29/05/2012. Số tiền vay: 100.000.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng; thời hạn vay 03 tháng; lãi suất cho vay 1,75%/tháng (21%/năm); Lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ (0,84%/tháng); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Hình thức thanh toán: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số 101, diện tích đất: 132m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành: AO 094045; số vào sổ cấp GCN: H 08364 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/02/2009; cập nhật chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh Y ngày 28/5/2012).

Theo Hợp đồng thế chấp số 0125/HĐTC-2012 lập ngày 29/05/2012 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/5/2012.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng K đã giải ngân cho ông Văn Công Đ nhận đủ tổng số tiền là 350.000.000 đồng theo hai Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ (Giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 0095/ĐNGN-2012 ngày 11/5/2012, số tiền 250.000.000 đồng và Giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 0125/ĐNGN ngày 30/5/2012, số tiền 100.000.000 đồng)

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Văn Công Đ thanh toán được cho Ngân hàng K một phần nợ lãi, số tiền là 16.953.679 đồng, sau đó thì ngưng, không thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Do ông Văn Công Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Văn Công Đ phải thanh toán cho Ngân hàng K tổng số tiền tạm tính đến ngày 13/4/2023 là 1.592.121.721 đồng (trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng; lãi trong hạn 18.089.722; lãi quá hạn 1.157.391.667 đồng; phạt chậm trả lãi 66.640.332 đồng. Cụ thể: Theo Hợp đồng tín dụng số 0095/HĐTD-2012 ngày 10/05/2012: Nợ gốc: 250.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn: 852.468.750 đồng; Hợp đồng tín dụng số 0125/HĐTD-2012 ngày 29/05/2012: Nợ gốc: 100.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 18.089.722 đồng; Lãi quá hạn: 304.922.917 đồng phạt chậm trả lãi 66.640.332 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 14/4/2023 cho đến khi ông Văn Công Đ thanh toán xong nợ cho Ngân hàng K theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và tại các khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trường hợp ông Văn Công Đ không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 03 tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng K gồm:

1. Thửa đất số 625, Tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất: 50,48m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H02726 do Ủy ban nhân dân huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2006;

2. Thửa đất số 25-288, Tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất: 84m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H08944 do Ủy ban nhân dân huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/07/2009.

3. Thửa đất số 407, Tờ bản đồ số 101 tại địa chỉ xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất: 132m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H08364 do Ủy ban nhân dân huyện cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/02/2009.

Ngày 23/5/2023, Ngân hàng K có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Văn Công Đ thanh toán tiền phạt chậm trả lãi, số tiền là 66.078.122 đồng.

- *Đối với bị đơn là ông Văn Công Đ:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông Văn Công Đ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K; giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2), nhưng ông Đ vẫn không có mặt theo giấy triệu tập, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và ông Văn Công Đ cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K.

- *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế H, bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh Y, ông Nguyễn Thế Hi, bà Huỳnh Ngọc L và trẻ Nguyễn Thế L:* Tòa án đã tổng đạt hợp thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K; giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2), nhưng đều không có mặt theo giấy triệu tập, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Ông Nguyễn Anh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ông xác định quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, từ ngày 07/8/2012 đến 21/01/2013, ông Văn Công Đ đã thanh toán cho Ngân hàng K được một phần nợ lãi, số tiền là 16.953.679 đồng và không yêu cầu ông Văn Công Đ thanh toán tiền phạt chậm trả lãi, số tiền là 66.078.122 đồng (do có sự điều chỉnh về cách tính, trước đây Ngân hàng K yêu cầu tiền phạt chậm trả lãi là 66.640.332 đồng). Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Văn Công Đ

phải trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/6/2023 là 1.542.771.389 đồng (trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng; lãi trong hạn 18.089.722; lãi quá hạn 1.174.681.667 đồng). Cụ thể (theo Hợp đồng tín dụng số 0095/HĐTD-2012 ngày 10/05/2012: Nợ gốc: 250.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn: 864.937.500 đồng; Hợp đồng tín dụng số 0125/HĐTD-2012 ngày 29/05/2012: Nợ gốc: 100.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 18.089.722 đồng; Lãi quá hạn: 309.744.167 đồng). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực. Ngoài ra, ông Văn Công Đ còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại 02 Hợp đồng tín dụng và 02 Giấy đề nghị giải ngân Kiên khế ước nhận nợ đã ký nêu trên, tính kể từ ngày 10/6/2023 cho đến ngày trả dứt nợ cho Ngân hàng K.

Trường hợp ông Văn Công Đ không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Văn Công Đ và tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Thanh Y theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng K.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản thế chấp nêu trên không thu hồi đủ nợ cho Ngân hàng K thì ông Văn Công Đ có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng K cho đến khi trả xong nợ.

- *Bị đơn*: Ông Văn Công Đ được triệu tập họp lệ lần 2, nhưng vắng mặt không lý do.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Thế H, bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh Y, ông Nguyễn Thế Hi, bà Huỳnh Ngọc L và trẻ Nguyễn Thế L được triệu tập họp lệ lần 2, nhưng vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Việc xác định tư cách tham gia tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vì vắng mặt tại các buổi hòa giải mặc dù được Tòa án triệu tập họp lệ.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Văn Công Đ phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 09/6/2023 là 1.542.771.389 đồng

(trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng; lãi trong hạn 18.089.722; lãi quá hạn 1.174.681.667 đồng).

Trong trường hợp ông Văn Công Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng K được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về tiền phạt chậm trả lãi số tiền 66.640.332 đồng.

Về án phí: Ông Văn Công Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu ông Văn Công Đ phải trả các khoản nợ vay phát sinh từ hai Hợp đồng tín dụng. Xét đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng vay tài sản quy định tại điều 463 Bộ luật dân sự 2015. Bị đơn có địa chỉ tại Quận 7, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa ngày 11/5/2023 và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Văn Công Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế H, bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh Y, ông Nguyễn Thế Hi, bà Huỳnh Ngọc L và trẻ Nguyễn Thế L vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về áp dụng pháp luật: Xét Hợp đồng tín dụng số 0095/HĐTD-2012 ký ngày 10/05/2012 và Hợp đồng tín dụng số 0125/HĐTD-2012 ký ngày 29/05/2012 giữa Ngân hàng K và ông Văn Công Đ có hiệu lực kể từ ngày ký và đang thực hiện. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án;

[4] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K về việc yêu cầu ông Văn Công Đ phải trả cho Ngân hàng K tổng số tiền nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 09/6/2023 là 1.542.771.389 đồng (trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng; lãi trong hạn 18.089.722; lãi quá hạn 1.174.681.667 đồng). Ngoài ra, ông Văn Công Đ còn phải chịu lãi quá hạn phát sinh cho đến ngày trả dứt nợ cho Ngân hàng K,

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0095/HĐTD-2012 ngày 10/05/2012; Hợp đồng tín dụng số 0125/HĐTD-2012 ngày 29/05/2012; Giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 0095/ĐNGN-2012 ngày 10/5/2012 và Giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 0095/ĐNGN-2012 ngày 10/5/2012; Phiếu chi số GD: 35 ngày 11/5/2012; Phiếu chi số GD: 07 ngày 30/5/2012; đã có đủ cơ sở xác định ông Văn Công Đ có vay của Ngân hàng K tổng số tiền là 350.000.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng. Về lãi suất, tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng và mục 5 Giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ, các bên đã thỏa thuận về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[4.2] Căn cứ bảng kê tính gốc lãi theo Hợp đồng số 0095/HĐTD-2012 và bảng kê tính gốc lãi theo Hợp đồng số 0125/HĐTD-2012 của Ngân hàng K xác định tính đến ngày 09/6/2023, ông Văn Công Đ còn nợ Ngân hàng K tổng số tiền là 1.542.771.389 đồng (trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng; lãi trong hạn 18.089.722; lãi quá hạn 1.174.681.667 đồng). Tại Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015 quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay: *“1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn ... trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*, nên yêu cầu của Ngân hàng K về việc buộc ông Văn Công Đ phải thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và nợ lãi nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực là có căn cứ, được chấp nhận.

[4.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn Điều 7 của Hợp đồng thế chấp số 0095/HĐTC-2012 lập ngày 10/05/2012 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh và căn cứ Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số 0125/HĐTC-2012 lập ngày 29/05/2012 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh thì yêu cầu của Ngân hàng K về xử lý tài sản thế chấp là có cơ sở được chấp nhận.

[5] Về tiền phạt chậm trả lãi: Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng K yêu cầu ông Văn Công Đ phải thanh toán khoản tiền phạt chậm trả lãi. Ngày 23/5/2023, Ngân hàng K có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Văn Công Đ thanh toán tiền phạt chậm trả lãi, số tiền là 66.078.122 đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng K về tiền phạt chậm trả lãi, số tiền là 66.078.122 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K được chấp nhận, nên ông Văn Công Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 58.283.142 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông Văn Công Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000 đồng. Do Ngân hàng K đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên ông Văn Công Đ phải nộp số tiền 5.000.000

(năm triệu) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng K theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Thế H, bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh Y, ông Nguyễn Thế Hi, bà Huỳnh Ngọc L và trẻ Nguyễn Thế L là những người đang lưu trú trong căn nhà, đất tại địa chỉ số 630 ấp Bình thuận, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh; thửa đất số 625, tờ bản đồ số 14 là tài sản thế chấp (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020). Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K; giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2), nhưng đều không có mặt theo giấy triệu tập, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K. Do đó, trường hợp có tranh chấp liên quan đến nhà, đất nêu trên thì có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 299, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 688 của 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

**Xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP K.

1.1. Buộc ông Văn Công Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền vốn gốc và nợ lãi tạm tính đến hết ngày 09/6/2023 là 1.542.771.389 (một tỷ năm trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi một ngàn ba trăm tám mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng; lãi trong hạn 18.089.722; lãi quá hạn 1.174.681.667 đồng. Cụ thể (Hợp đồng tín dụng số 0095/HĐTD-2012 ngày 10/05/2012: Nợ gốc: 250.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn: 864.937.500 đồng; Hợp đồng tín dụng số 0125/HĐTD-2012 ngày 29/05/2012: Nợ gốc: 100.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 18.089.722 đồng; Lãi quá hạn: 309.744.167 đồng). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên đương sự thi hành bản án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 10/6/2023, ông Văn Công Đ còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0095/HĐTD-2012, ngày 10/05/2012; Hợp đồng tín dụng số 0125/HĐTD-2012, ngày 29/05/2012; Giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 0095/ĐNGN-2012 ngày 11/5/2012 và Giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 0125/ĐNGN ngày 30/5/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

1.2. Ngay khi ông Văn Công Đ thanh toán dứt nợ thì Ngân hàng TMCP K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Văn Công Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Y bản chính các giấy tờ về tài sản bảo đảm kèm theo, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0095/HĐTC-2012 được chứng thực ngày 10/05/2012 tại Phòng công chứng Số 2 Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng thế chấp tài sản số 0125/ HĐTC-2012 được chứng thực ngày 29/05/2012 tại Phòng công chứng Số 2 Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Trường hợp ông Văn Công Đ không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP K, thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0095/HĐTC-2012 lập ngày 10/05/2012 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/5/2012 là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 14, diện tích đất: 50,48m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành: AP 544785; số vào sổ cấp GCN: H 08944 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/7/2009; cập nhật chuyển quyền cho ông Văn Công Đ ngày 23/4/2012) và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 25-288, Tờ bản đồ số 03, diện tích đất: 84m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành: AĐ 921190; số vào sổ cấp GCN: H 02726 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2006; cập nhật chuyển quyền cho ông Văn Công Đ ngày 23/4/2012), theo quy định của Luật Thi hành án dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP K.

1.4. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Văn Công Đ để thanh toán các khoản nợ mà ông Văn Công Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP K, phần còn dư sẽ được trả lại cho ông Văn Công Đ và Ngân hàng TMCP K có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp đối với tài sản thế chấp của Nguyễn Thị Thanh Y.

1.5. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Văn Công Đ vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP K thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tiếp tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Thanh Y, theo Hợp đồng thế chấp số 0125/HĐTC-2012 lập ngày 29/05/2012 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/5/2012 là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ

số 101, diện tích đất: 132m<sup>2</sup>; tọa lạc tại xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành: AO 094045; số vào sổ cấp GCN: H 08364 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/02/2009; cập nhật chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh Y ngày 28/5/2012), theo quy định của Luật Thi hành án dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP K.

1.6. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Thanh Y để thanh toán các khoản nợ mà ông Văn Công Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP K, phần còn dư sẽ được trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh Y.

1.7. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của Nguyễn Thị Thanh Y vẫn không thu hồi đủ nợ cho Ngân hàng TMCP K thì ông Văn Công Đ có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP K cho đến khi trả xong nợ.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng K về việc buộc ông Văn Công Đ phải thanh toán khoản tiền phạt chậm trả lãi, số tiền là 66.078.122 đồng, do Ngân hàng TMCP K rút yêu cầu.

3. Về án phí: Ông Văn Công Đ chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 58.283.142 (năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi ba ngàn một trăm bốn mươi hai) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP K tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.382.644 (hai mươi triệu ba trăm tám mươi hai ngàn sáu trăm bốn mươi bốn) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0025054 ngày 18/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Văn Công Đ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Do Ngân hàng TMCP K đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, theo phiếu thu ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông Văn Công Đ phải nộp số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP K.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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:**

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP. (TK Thúy Loan)

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

**Phạm Văn Thạnh**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

