

Bản án số: 67/2024/DS-ST
Ngày: 22-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Túy Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phước Trinh
2. Bà Phạm Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tâm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi tham gia phiên tòa: Bà Võ Hà Anh Thư – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 274/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 529/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà L, Số 210, đường TQK, phường TT, quận HK, Thành phố HN.

Địa chỉ chi nhánh: Số 227, Đại lộ BD, Khu 3, phường PT, TDM, tỉnh BD.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Long H, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh BD. (Theo Quyết định số: 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20/6/2017)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Ngô Lữ Đ, chức vụ: Chuyên viên; ông Lưu Đức T, chức vụ: Chuyên viên; ông Phan Minh Th, chức vụ: Phó trưởng phòng khách hàng-Chi nhánh BD; ông Đoàn Văn D, chức vụ: Chuyên viên. (Theo Quyết định số: 295/2023/QĐ-LPBank.BD ngày 01/6/2023).

Địa chỉ liên lạc: Số 2A, đường NTMK, phường ĐK, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Hoàng S, S năm 1982

2.2. Bà Lê Thị Tú Tr, S năm 1981

Cùng địa chỉ: Số A, đường số 186, Tổ 7, Ấp B, xã BM, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 25 tháng 4 năm 2023, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B - có người đại diện theo ủy quyền lại là ông Ngô Lữ Đ trình bày:

Ngày 11/7/2019, ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú Tr có ký hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại cổ phần B theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540201900199 và các phụ lục hợp đồng PL01HDTD540201900199 ngày 13/11/2020, PL02HDTD540201900199 ngày 20/01/2022, PL03HDTD540201900199 ngày 23/05/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 540201900199/001 ngày 12/7/2019.

+ Số tiền gốc cho vay: 2.800.000.000đ (Hai tỷ tám trăm triệu đồng)

+ Ngày giải ngân: 12/07/2019

+ Thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 13/7/2019 đến 12/7/2039).

Sau khi vay, ông S, bà Tr đã trả được một số tiền gốc 487.200.000đ (Bốn trăm tám mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Tuy nhiên đến 13/02/2023, ông S, bà Tr đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền, mặc dù Ngân hàng đã thông báo, nhắc nhở nhưng ông S, bà Tr cố tình tránh né. Số tiền ông S, bà Tr còn nợ tạm tính từ ngày 13/02/2023 đến ngày 22/02/2024 gồm:

+ Nợ gốc: 2.312.800.000đ (Hai tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm nghìn đồng)

+ Lãi trong hạn: 355.905.352đ (Ba trăm năm mươi lăm triệu chín trăm lẻ năm nghìn ba trăm năm mươi hai đồng);

+ Lãi quá hạn: 16.280.929đ (Mười sáu triệu hai trăm tám mươi nghìn chín trăm hai mươi chín đồng);

+ Lãi chậm thanh toán: 18.163.768đ (Mười tám triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng);

Tổng cộng: 2.703.150.049đ (Hai tỷ bảy trăm lẻ ba triệu một trăm năm mươi nghìn không trăm bốn mươi chín đồng).

Bên cạnh đó, ông S và bà Tr còn ký vay thêm theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540202300027 ngày 12/01/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 540202300027/01 ngày 13/01/2023.

- + Số tiền cho vay: 1.350.000.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).
- + Số tiền giải ngân: 1.350.000.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).
- + Ngày giải ngân: 13/01/2023.
- + Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 14/01/2023 đến 13/01/2038).
- + Số tiền gốc đã trả nợ: 38đ (Ba mươi tám đồng).

Dư nợ của ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú Tr tạm tính từ ngày 20/02/2023 đến ngày 22/02/2024 gồm:

- + Nợ gốc: 1.349.999.962đ (Một tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng).
- + Lãi trong hạn: 210.435.801đ (Hai trăm mười triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm lẻ một đồng).
- + Lãi quá hạn: 11.346.614đ (Mười một triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng);
- + Lãi chậm thanh toán: 10.479.067đ (Mười triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng).

Tổng cộng: 1.582.261.444đ (Một tỷ năm trăm tám mươi hai triệu hai trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Để đảm bảo khoản vay, ông S, bà Tr có thể chấp diện tích đất 450m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DE 542460, số vào sổ cấp GCN: CS05037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, cấp ngày 26/7/2022 cho ông Nguyễn Hoàng S.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần B yêu cầu ông S, bà Tr trả Ngân hàng Thương mại cổ phần B tổng cộng 4.285.411.493đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm mười một nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng) của 02 khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540201900199 ngày 11/7/2019 và Hợp đồng tín dụng số HDTD540202300027 ngày 12/01/2023. Ngoài ra, ông S, bà Tr còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm. Trường hợp ông S, bà Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên.

- Bị đơn ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú Tr đã được Toà án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, giấy triệu tập đương sự đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu quan điểm đối với vụ án như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vì phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến tính khách quan, đúng đắn trong việc giải quyết vụ án.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số HDTD540201900199 ngày 11/7/2019, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 540201900199/001 ngày 12/7/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B và ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị Tú Tr, Ngân hàng Thương mại cổ phần B đã cấp tín dụng là 2.800.000.000đ (Hai tỷ tám trăm triệu đồng), thời hạn cho vay 240 tháng từ ngày 13/7/2019 đến 12/7/2039, lãi suất tại thời điểm cho vay là 10.50%/năm, sử dụng mục đích cá nhân.

Căn cứ giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án trả nợ ngày 21/12/2022, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 540202300027/01 ngày 13/01/2023 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị Tú Tr, Ngân hàng đã cấp tín dụng là: 1.350.000.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay là 180 tháng từ ngày 14/01/2023 đến 13/01/2038, lãi suất cho vay là 12,10%/năm trong 03 tháng đầu.

Nhận thấy, các bên giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung đều tuân thủ theo đúng quy định tại các Điều 119, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng.

Đối với yêu cầu tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm thanh toán là có cơ sở theo khoản 5, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với lãi suất trong hạn, lãi chậm trả (10%/năm) các bên tự thỏa thuận phù hợp với khoản 1, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán lãi suất quá hạn trong thời gian chưa thanh toán đến khi thanh toán toàn bộ khoản vay là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a, khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B yêu cầu buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540201900199 ngày 11/7/2019 và các phụ lục kèm theo, cụ thể: Dư nợ tính đến 22/02/2024 là 2.703.150.049đ (Hai tỷ bảy trăm lẻ ba triệu một trăm năm mươi nghìn không trăm bốn mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.312.800.000đ (Hai tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm nghìn đồng), lãi trong hạn là 355.905.352đ (Ba trăm năm mươi lăm triệu chín trăm lẻ năm nghìn ba trăm năm mươi hai đồng), lãi quá hạn là 16.280.929đ (Mười sáu

triệu hai trăm tám nghìn chín trăm hai mươi chín đồng), lãi chậm thanh toán là 18.163.768đ (Mười tám triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng); và HDTD540202300027 ngày 12/01/2023: Dư nợ tính đến 22/02/2024 là 1.582.261.444đ (Một tỷ năm trăm tám mươi hai triệu hai trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.349.999.962đ (Một tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng), lãi trong hạn là 210.435.801đ (Hai trăm mười triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm lẻ một đồng), lãi quá hạn là 11.346.614đ (Mười một triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng), lãi chậm thanh toán là 10.479.067đ (Mười triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng). Tổng số tiền của 02 khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú Tr phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 22/02/2024 là 4.285.411.493đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm mười một nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng) là có căn cứ chấp nhận.

Khi vay, ông S và bà Tr thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành DE 542460, số vào sổ GCN: CS05037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2022 cho ông Nguyễn Hoàng S tại thửa đất số 1096, tờ bản đồ 76, diện tích 450m². Xét biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên tài sản thế chấp không có công trình gì, chỉ xây hàng rào bao quanh đất bằng lưới B40, trụ xi măng không thay đổi gì khác so với thời điểm thế chấp. Vì vậy, căn cứ Điều 299, Điều 317, Điều 319 và khoản 5 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 có căn cứ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 196, Điều 203; Điều 220 BLTTDS năm 2015; Căn cứ các Điều 119; 299, 317, 319, khoản 5 Điều 323, 463; 466 và Điều 468 BLDS 2015; Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 25/4/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết buộc ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú Tr trả số tiền gốc và lãi đã vay theo các “Hợp đồng tín dụng” mà ông S, bà Tr đã ký, đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự vay tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú Tr có nơi cư trú tại Tổ 7, Ấp B, xã BM, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền

giải quyết của Toà án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Tú Tr đã được Toà án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên toà, giấy triệu tập đương sự đến tham gia phiên tòa nhưng tại phiên tòa hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không yêu cầu Toà án áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Ngân hàng Thương mại cổ phần B yêu cầu ông S, bà Tr trả Ngân hàng Thương mại cổ phần B tổng cộng 4.285.411.493đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm mười một nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng) của 02 khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540201900199 ngày 11/7/2019 và Hợp đồng tín dụng số HDTD540202300027 ngày 12/01/2023. Ngoài ra, ông S, bà Tr còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm. Trường hợp ông S, bà Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất 450m² thuộc thửa 1096, tờ bản đồ số 76, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN: CS05037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 26/7/2022.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 11/7/2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần B và ông S, bà Tr có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD540201900199 thỏa thuận cho ông S, bà Tr vay số tiền gốc 2.800.000.000đ (Hai tỷ tám trăm triệu đồng), thời hạn vay 240 tháng, lãi suất trong hạn 10,50%/năm; mục đích vay để tiêu dùng, hoàn vốn mua đất; phương thức điều chỉnh áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần và điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm. Sau đó, ông S, bà Tr có ký các phụ lục hợp đồng PL01HDTD540201900199 ngày 13/11/2020, PL02HDTD540201900199 ngày 20/01/2022, PL03HDTD540201900199 ngày 23/05/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 540201900199/001 ngày 12/7/2019. Bên cạnh đó, ông S và bà Tr còn ký vay thêm theo Hợp đồng tín dụng số HDTD540202300027 ngày 12/01/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 540202300027/01 ngày 13/01/2023 để vay 1.350.000.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay 180 tháng, lãi suất 12,10%/năm, lãi suất quá hạn 150%/năm, lãi chậm thanh toán 10%/năm.

Khi ký các hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị

pháp lý làm phát S quyền và nghĩa vụ của các bên được điều chỉnh phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng và các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động cho vay tiêu dùng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ông S, bà Tr đã nhận đủ số tiền vay nhưng chỉ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B được số tiền 487.200.000đ (Bốn trăm tám mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Sau đó, ông S, bà Tr không thanh toán bất cứ khoản nào, mặc dù Ngân hàng Thương mại cổ phần B đã nhắc nhở nhiều lần và làm việc vào các ngày 23/02/2023, 15/3/2023, ông S cam kết trả tiền nhưng vẫn không thực hiện.

Xét thấy, ông S, bà Tr đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B trong khoảng thời gian dài kể từ ngày 13/02/2023 cho đến nay. Ông S, bà Tr đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng tín dụng số HĐTD540201900199 ngày 11/7/2019 và Hợp đồng tín dụng số HĐTD540202300027 ngày 12/01/2023 mà ông S, bà Tr đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần B. Việc ông S, bà Tr chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần B. Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu thu hồi vốn vay trước thời hạn là có căn cứ theo thỏa thuận các bên đã ký tại Điều 7 của các Hợp đồng tín dụng nêu trên.

[4.2] Xét tính hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Để đảm bảo cho các khoản vay, ông S, bà Tr và Ngân hàng Thương mại cổ phần B có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HDTC540202200215 ngày 23/9/2022 thế chấp diện tích đất 450m² thuộc thửa 1096, tờ bản đồ số 76, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS05037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 26/7/2022. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 10513, quyển số: 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương ngày 23/9/2022 theo đúng quy định tại các điều 317, 318, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, Hợp đồng thế chấp có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với nhau theo đúng cam kết.

Thời điểm thế chấp trên đất có xây dựng hàng rào bao quanh đất, trụ xi măng, lưới B40. Ngoài ra, trên đất không có xây dựng công trình kiên cố và công trình phụ nào khác. So với thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định hiện trạng tại chỗ vào ngày 07/9/2023 thì hiện trạng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Như vậy, trường hợp ông S, bà Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất 450m² thuộc thửa 1096, tờ bản đồ số 76, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 26/7/2022. (Trên đất có xây dựng hàng rào bao quanh đất, trụ xi măng, lưới B40).

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 3, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, các điều 7, 8, 13 của Nghị quyết 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, Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định hiện trạng tại chỗ 10.000.000đ (Mười triệu đồng), buộc ông S, bà Tr có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B theo Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B được chấp nhận.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần B nên bị đơn ông S, bà Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật phí và lệ phí, 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; buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 112.285.411đ (Một trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm mười một đồng) theo quy định là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ các điều 299, 317, 318, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ vào Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí, 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần B, buộc ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị Tú Tr có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền gốc theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD540201900199 ngày 11/7/2019 là 2.312.800.000đ (Hai tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm nghìn đồng), lãi trong hạn là 355.905.352đ (Ba trăm năm mươi lăm triệu chín trăm lẻ năm nghìn ba trăm năm mươi hai đồng), lãi quá hạn là 16.280.929đ (Mười sáu triệu hai trăm tám mươi nghìn chín trăm hai mươi chín đồng), lãi chậm thanh toán là 18.163.768đ (Mười tám triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng); và số tiền gốc theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD540202300027 ngày 12/01/2023 là 1.349.999.962đ (Một tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng), lãi trong hạn là 210.435.801đ (Hai trăm mười triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm lẻ một đồng), lãi quá hạn là 11.346.614đ (Mười một triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng), lãi chậm thanh toán là 10.479.067đ (Mười triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng). Tổng cộng, ông S, bà Tr phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B là 4.285.411.493đ (Bốn tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm mười một nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng), trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông S, bà Tr còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: HĐTD540201900199 ngày 11/7/2019, Hợp đồng tín dụng số: HĐTD540202300027 ngày 12/01/2023 đã ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B và ông S, bà Tr. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần B thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Trường hợp ông S, bà Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án, cụ thể là quyền sử dụng đất đối với diện tích 450m² thuộc thửa 1096, tờ bản đồ số 76, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN: CS05037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hoàng S ngày 26/7/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HDTC540202200215 ngày 23/9/2022 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương số công chứng: 10513, quyển số: 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một ngày 23/9/2022 (Trên đất có xây dựng hàng rào bao quanh đất, trụ xi măng, lưới B40).

2. Về chi phí tố tụng để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông S, bà Tr có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 112.285.411đ (Một trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm mười một đồng) buộc ông S, bà Tr phải chịu.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 52.628.000đ (Năm mươi hai triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng) theo biên lai số 0017487 ngày 22/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

4. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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:

- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân H.CC;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH.CC
- Lưu: hồ sơ, văn phòng.

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

Trần Thị Túy Phụng