TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 478/2020/DS-ST
Ngày: 27 - 11 - 2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông H Minh Đang

2. Bà Nguyễn Thị Năm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung – Thư ký của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2020/QĐXX-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 176/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2020 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 20/2020/TB-TA ngày 30 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP VN

Trụ sở chính: Tháp BIDV, số 35 H, phường L, quận H, Thành phố N.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Đức T, sinh năm 1964; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn; Ông Lê K, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Công P, sinh năm 1988 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Quyết định số 115/QĐ-BIDV.SG ngày 28/4/2020 v/v uỷ quyền tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân Quận 8 - Tp HCM).

2. Bị đơn: Ông Trần Bá L, sinh năm: 1979; Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm: 1991;

Cùng địa chỉ: Số 1422 đường P, Phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh dưỡng N.

Trụ sở chính: Lô E3, E4 Khu công nghiệp A, phường A, Thị xã B, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Nguyễn Bắc N, sinh năm 1982, địa chỉ: Số 15/32/15 đường C, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của Công ty (theo Giấy ủy quyền số 14/2020/GUQ/NTF.BD ngày 16/6/2020).

3.2. Ông Đặng Thanh H, sinh năm: 1977

3.3. Bà Ngô Thị Bạch T, sinh năm 1976

3.4. Trẻ Ngô Thị N, sinh năm 2009 (Có ông H và bà T là người đại diện theo pháp luật cho trẻ N).

Cùng địa chỉ: Số 123/7/14 đường Q, Phường N, Thành phố A, tỉnh L.

(Nguyên đơn có mặt; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP VN – Chi nhánh Sài Gòn và ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D có ký các hợp đồng cấp tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 228/2018/11124436/HĐTD ngày 05/7/2018, với thỏa thuận: Ngân hàng cho ông L , bà D vay số tiền vay 6.000.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu tỷ đồng); mục đích vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 15/20B đường A, Phường C, Thành phố T, tỉnh L; Thời hạn vay là 20 năm; Lãi suất vay: Theo quy định tại mục 4 của hợp đồng. Ông L , bà D đã được Ngân hàng giải ngân số tiền vay 06/7/2018.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D đã thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, diện tích: 231,6 m^2; Hình thức sử dụng: Riêng 231,6 m^2 và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: 15/20B (số mới 123/7/14) đường A (nay là đường T), Phường C, Thành phố T, tỉnh L có tổng diện tích sử dụng: 165 m^2; Diện tích xây dựng 165 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00368 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 20/4/2000 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 20/6/2018) cho Ngân hàng TMCP VN - chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 229/2018/11124436/HĐBĐ ngày 06/7/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H chứng nhận theo số công chứng 6145, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 06/7/2018. Tài sản đã được chứng nhận việc thế chấp theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyển số 05, số thứ tự 005178 ngày 06/7/2018. Tài sản thế chấp nêu trên được dùng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp đối với Ngân hàng TMCP VN phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 228/2018/11124436/HĐTD ngày 05/7/2018 và tất cả các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa nguyên đơn với ông L , bà D trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/2018 đến ngày 05/7/2020 với tổng số tiền vay là 6.760.000.000 đồng bao gồm nhưng không giới hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác.

Ngày 21/8/2018 ông L và bà D tiếp tục ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 290/2018/11124436/HĐTD với Ngân hàng TMCP VN – Chi nhánh Sài Gòn để vay số tiền 785.000.000đ (bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng); Mục đích vay: thanh toán các chi phí tiêu dùng, sinh hoạt; Thời hạn: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất vay theo thỏa thuận trong hợp đồng. Phía bị đơn đã thực hiện các giao dịch với tổng số tiền đã vay 785.000.000 đồng.

Từ khi được Ngân hàng giải ngân số tiền vay cho đến nay ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D chỉ thanh toán cho được Ngân hàng được số tiền là: 506.606.849 đồng (trong đó vốn gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 255.923.715 đồng, lãi quá hạn 683.134 đồng) của Hợp đồng tín dụng số 228/2018/11124436/HĐTD ngày 05/7/2018 và số tiền là: 19.546.783 đồng (trong đó vốn gốc là 992.300 đồng, lãi quá hạn là 18.554.483 đồng) của Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 290/2018/11124436/HĐTD ngày 21/8/2018 sau đó thì ngưng thanh toán nên Ngân hàng đã mời ông L , bà D đến làm việc. Tại biên bản làm việc ngày 22/5/2019 ông Trần Bá Lhứa thu xếp nguồn tiền để thanh toán hết phần nợ quá hạn trước ngày 31/5/2019 nhưng vẫn không thực hiện theo thỏa thuận. Kể từ 10/7/2019 cho đến nay phía bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng TMCP VN dẫn đến phát sinh nợ quá hạn. Do đó, ngày 10/7/2019 Ngân hàng đã quyết định chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và thu hồi nợ trước hạn toàn bộ khoản vay. Trong thời gian qua, Ngân hàng TMCP VN đã nhiều lần gọi điện đôn đốc, làm việc với Lợi, bà D yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đã cam kết nhưng ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Hiện phía bị đơn không còn cư trú tại địa phương, bỏ đi đâu không rõ mà mà không thông báo địa chỉ cư trú mới cho phía Ngân hàng. Ngày 09/10/2020 Ngân hàng đã liên lạc được với bà Trần Thị Mỹ D qua điện thoại, tại phiên tòa hai bên thống nhất tạm ngừng phiên tòa để tự thỏa thuận bán tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng TMCP VN. Tuy nhiên, từ đó đến nay nguyên đơn không còn liên lạc được với bị đơn.

Dư nợ của ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D theo các hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 27/11/2020 là 7.813.824.606 đồng (bảy tỷ, tám trăm mười ba triệu, tám trăm hai mươi bốn ngàn, sáu trăm lẻ sáu đồng). Trong đó: Tiền nợ vốn gốc là 6.534.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.222.896.896 đồng; lãi quá hạn là 56.920.010 đồng. Cụ thể khoản dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 228/2018/11124436/HĐTD ngày 05/7/2018 là 6.853.076.869 đồng (trong đó nợ vốn gốc là 5.750.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.084.868.581 đồng, nợ lãi quá hạn là 18.208.288 đồng); Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số

290/2018/11124436/HĐTD ngày 21/8/2018 là 960.747.737 đồng (trong đó nợ vốn gốc là 784.007.700 đồng, nợ lãi trong hạn là 138.028.315 đồng và nợ lãi quá hạn là 38.711.722 đồng).

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP VN khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D có trách nhiệm liên đới thanh toán ngay một lần tổng số tiền nợ vốn và lãi tính đến ngày 27/11/2020 là 7.813.824.606 đồng (bảy tỷ, tám trăm mười ba triệu, tám trăm hai mươi bốn ngàn, sáu trăm lẻ sáu đồng). Trong đó: Tiền nợ vốn gốc là 6.534.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.222.896.896 đồng; lãi quá hạn là 56.920.010 đồng và tiền nợ lãi phát sinh kể từ ngày 28/11/2020 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP VN có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, diện tích: 231,6 m^2; Hình thức sử dụng: Riêng 231,6 m^2 và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: 15/20B (số mới 123/7/14) đường A (nay là đường T), Phường C, Thành phố T, tỉnh L có tổng diện tích sử dụng: 165 m^2; Diện tích xây dựng 165 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00368 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 20/4/2000 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 20/6/2018) để thu hồi nợ nhưng không vượt quá nghĩa vụ bảo đảm tối đa đối với số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp thu được vượt quá số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng và các khoản tiền lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác của số tiền vốn gốc đó thì số tiền vượt quá được trả lại cho ông L , bà D.

Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP VN.

Ngân hàng chỉ yêu cầu ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng mà không yêu cầu ai khác liên đới cùng bị đơn trả nợ.

Theo bản tự khai đề ngày 16/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh dưỡng N có ông Nguyễn Bắc N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 17/3/2019 Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh dưỡng N có ký hợp đồng thuê nhà với bà Trần Thị Mỹ D để thuê căn nhà số 123/7/14 đường Quốc lộ 1A, Phường 2, Thành phố Tân An, tỉnh Long An. Với số tiền thuê là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng)/tháng, thanh toán bằng chuyển khoản qua tài khoản của bà D. Đến nay hợp đồng đã hết thời hạn và chúng tôi không thuê tiếp căn nhà nêu trên. Việc Ngân hàng TMCP VN khởi kiện ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D không liên quan đến Công ty chúng tôi. Nên chúng tôi không có ý kiến gì cũng như việc phát mãi tài sản là nhà đất nêu trên. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập Công ty đến Tòa án để giải quyết vụ án nêu trên.

Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự đề ngày 12/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Thanh H, bà Ngô Thị Bạch T, trẻ Ngô Thị N (trẻ N có ông H , bà T là người đại diện theo pháp luật) cùng thống nhất trình bày: Ngày 18/10/2019 vợ chồng ông H , bà T có ký hợp đồng thuê nhà ở với bà Trần Thị Mỹ D với thỏa thuận: Bà D đồng ý cho ông H , bà T thuê căn nhà số 15 đường Trà Quý Bình, Thành phố Tân An (nhưng thực tế là nhà số 123/7/14 đường Quốc lộ 1A, Phường 2, Thành phố Tân An, tỉnh Long An), thuê nguyên căn có diện tích sử dụng là 231,6m^2 nhưng thực tế chỉ thuê ½ căn nhà (tức là 01 phòng). Thời hạn thuê từ ngày 18/10/2019 đến ngày 18/10/2020; Tiền thuê là 3.000.000đ (ba triệu đồng)/tháng. Đặt cọc trước 01 tháng là 3.000.000đ (ba triệu đồng) bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản bà D. Từ khi ký hợp đồng đến nay phía ông H , bà T không gặp bà D lần nào, tiền thuê nhà được chuyển vào số tài khoản của bà D. Việc Ngân hàng khởi kiện ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D liên quan đến việc vay tiền và thế chấp căn nhà nêu trên thì vợ chồng ông bà không có ý kiến gì hết, không liên quan. Do đó, đề nghị Tòa án không mời gia đình ông bà đến Tòa, xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải, xét xử của Tòa án mà cam đoan không có ý kiến gì, không khiếu nại, thắc mắc về sau. Việc thuê nhà sẽ tự giải quyết với bà D, nếu căn nhà bị phát mãi thì cũng không khiếu nại, thắc mắc gì mà tự nguyện chuyển đi.

Bị đơn ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D đã được triệu tập nhiều lần, đã được thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thu thập được lời khai. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có yêu cầu xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải của Tòa án nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến xét xử Tòa án đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng dân sự; nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật; bị đơn không thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ và đã được tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về thời gian tham gia việc xem xét, thẩm định tại chỗ; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa xét xử nhưng phía bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Do nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng mà không yêu cầu ai khác liên đới cùng bị đơn trả nợ. Tòa án đã được triệu tập bị đơn đến Tòa nhưng vẫn vắng mặt mặt không có lý nên Tòa án không xác định thêm người tham gia tố tụng nào khác.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, do bị đơn là ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D cư trú tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về các yêu cầu của đương sự:

[3.1]. Xét Hợp đồng tín dụng số 228/2018/11124436/HĐTD ngày 05/7/2018; Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 290/2018/11124436/HĐTD ngày 21/8/2018 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 229/2018/11124436/HĐBĐ ngày 06/7/2018 do hai bên xác lập hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Quá trình thực hiện hợp đồng bên vay là ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D đã không thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ vốn và lãi. Do đó, Ngân hàng TMCP VN yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 27/11/2020 là 7.813.824.606 đồng (bảy tỷ, tám trăm mười ba triệu, tám trăm hai mươi bốn ngàn, sáu trăm lẻ sáu đồng). Trong đó: Tiền nợ vốn gốc là 6.534.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.222.896.896 đồng; lãi quá hạn là 56.920.010 đồng và tiền nợ lãi phát sinh kể từ ngày 28/11/2020 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ cần chấp nhận theo quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 467 và Điều 470 của Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8 và Điều 13 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.

[3.2]. Xét, căn cứ Điều 4 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 229/2018/11124436/HĐBĐ ngày 06/7/2018 các bên có thỏa thuận: "Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng phát sinh từ HĐTD 228/2018/11124436/HĐTD ký ngày 05/7/2018 tất cả các HĐTD và/hoặc HĐCL được ký kết giữa Ngân hàng và Bên thế chấp trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/2018 đến ngày 05/7/2023 với số tiền vay là 6.760.000.000 đồng, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố (chi phí thu giữ, trong giữ, chi phí bán đấu giá, tiền phí thi hành án...) và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác". Đồng thời, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, diện tích: 231,6 m^2; Hình thức sử dụng: Riêng 231,6 m^2 và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại địa chỉ:

15/20B (số mới 123/7/14) đường A (nay là đường T), Phường C, Thành phố T, tỉnh L có tổng diện tích sử dụng: 165 m^2; Diện tích xây dựng 165 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00368 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 20/4/2000, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 20/6/2018 cho ông Trần Bá Lđã được đăng ký thế chấp ngày 06/7/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Tân An, tỉnh Long An. Như đã phân tích nêu trên do ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D vi phạm nghĩa vụ thanh toán với nguyên đơn nên Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng số tiền thu được không vượt quá nghĩa vụ bảo đảm tối đa đối với số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng và các khoản tiền lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố và các nghĩa vụ liên quan khác của số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp thu được vượt quá số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền vốn gốc đó thì số tiền vượt quá được trả lại cho ông L , bà D. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP VN là có căn cứ cần chấp nhận theo quy định tại các Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 301, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật dân sự và phù hợp với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP VN.

[4]. Xét biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 12/6/2020 như sau: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, diện tích: 231,6 m^2; Hình thức sử dụng: Riêng 231,6 m^2 và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: 15/20B (số mới 123/7/14) đường A (nay là đường T), Phường C, Thành phố T, tỉnh L có tổng diện tích sử dụng: 165 m^2; Diện tích xây dựng 165 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00368 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 20/4/2000, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 20/6/2018 thì hiện trạng không có sự thay đổi, nhà chia làm 02 phòng sát nhau hiện đang do 02 cá nhân/tổ chức thuê gồm: Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh dưỡng N và hộ gia đình ông Đặng Thanh H, bà Ngô Thị Bạch T, trẻ Ngô Thị N (trẻ N là con ông H , bà Tuyết). Tài sản trên đất ngoài căn nhà nêu trên thì không có gì khác. Hiện nhà đất có địa chỉ là 123/7/14 đường T (cũ là đường A), Phường H, Thành phố T, tỉnh L. Do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết việc thuê nhà nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[6]. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng do nguyên đơn tự nguyện chịu.

[7]. Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Luật phí và lệ phí; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết

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 thì bị đơn là ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 141, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 301, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323; Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 467 và Điều 470 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Khoản 3 Điều 30, Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm e khoản 1 Điều 192, Điều 207, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

Căn cứ vào các Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 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.

Căn cứ Điều 8 và Điều 13 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VN.

Buộc ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D có trách nhiệm liên đới thanh toán ngay một lần cho Ngân hàng TMCP VN tổng số tiền nợ vốn và lãi tính đến ngày 27/11/2020 là 7.813.824.606 đồng (bảy tỷ, tám trăm mười ba triệu, tám trăm hai mươi bốn ngàn, sáu trăm lẻ sáu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D thanh toán hết số tiền nợ vốn và lãi nêu trên thì Ngân hàng TMCP VN có trách nhiệm giải chấp và giao trả cho ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D bản chính toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, diện tích: 231,6 m^2; Hình thức sử dụng: Riêng 231,6 m^2 và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: 15/20B (số mới 123/7/14), đường A (nay là đường T), Phường H, Thành phố T, tỉnh Lcó tổng diện tích sử dụng: 165 m^2; Diện tích xây dựng 165 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00368 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 20/4/2000 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 20/6/2018 cho ông Trần Bá L).

Kể từ ngày Ngân hàng TMCP VN có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D không thanh toán số nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp

là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 26, diện tích: 231,6 m^2; Hình thức sử dụng: Riêng 231,6 m^2 và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: 15/20B (số mới 123/7/14), đường A (nay là đường T), Phường H, Thành phố T, tỉnh Lcó tổng diện tích sử dụng: 165 m^2; Diện tích xây dựng 165 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 00368 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 20/4/2000 (cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 20/6/2018 cho ông Trần Bá L) theo theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 229/2018/11124436/HĐBĐ ngày 06/7/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H chứng nhận theo số công chứng 6145, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 06/7/2018 và được đăng ký thế chấp ngày 06/7/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Tân An, tỉnh Long An để thu hồi tổng số tiền nợ vốn, lãi nhưng số tiền thu được nhưng không vượt quá nghĩa vụ bảo đảm tối đa đối với số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng và các khoản tiền lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố, các nghĩa vụ liên quan khác của số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp thu được vượt quá số tiền vốn gốc là 6.760.000.000 đồng và các khoản tiền lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố, các nghĩa vụ liên quan khác của số tiền vốn gốc đó thì số tiền vượt quá được trả lại cho ông L , bà D.

Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Bá L, bà Trần Thị Mỹ D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP VN.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Bá L và bà Trần Thị Mỹ D phải chịu số tiền là 115.813.824 đồng (một trăm mười lăm triệu, tám trăm mười ba ngàn, tám trăm hai mươi bốn đồng).

Ngân hàng TMCP VN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong số tiền là 57.577.000 đồng (năm mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/ 0012847 ngày 17/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo các Điều 6,

7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Trọng Tiến