

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 152/2024/DS-ST

Ngày: 05- 9- 2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Trí

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 475/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 231/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 138/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng T2; trụ sở chính: Số A đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: Số A đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC); địa chỉ: Số C T, phường H, quận Đ, Tp Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Lê Đăng B; chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng T2, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T; chức vụ: Trưởng nhóm Ban công nợ - Ngân hàng T2, vắng mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T2 (theo Giấy ủy quyền số 253/2024/GUQ-CB ngày 13/5/2024).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Võ Anh H, sinh năm 1992 và bà Lê Thị Kim T1, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Số F đường L, Tổ C, Khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị Diệu H1, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2024 (nộp tại Tòa án ngày 17/4/2024 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Lê Đăng B trình bày:

Ngày 14/01/2022, giữa Ngân hàng T2 – Chi nhánh S với ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 02/2022.22000/07.HĐTD/040, nội dung:

- Số tiền vay: 1.800.000.000đ;
- Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản vay được giải ngân;
- Lãi suất: 8.9%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.5%/năm.

- Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở
- Ngày giải ngân: Ngày 17/01/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Võ Anh H, bà Lê Thị Kim T1 số tiền 1.800.000.000đ theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 02/2022.22000/ĐNRV1/040.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất diện tích 2443,5m², thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 057305, số vào sổ cấp GCN CS20734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Vương Thị P ngày 28/01/2021, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 ngày 18/11/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2/2022/22000/02.HĐTC/040 ngày 14/01/2022 mà hai bên đã ký kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H và bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian trả nợ cũng như nhắc nhở nhiều lần nhưng vẫn không trả, tổng số tiền hiện nay ông H và bà T1 đang nợ của Ngân hàng là 1.828.180.195 đồng.

Ngày 20/5/2024, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt là VAMC) và Ngân hàng T2 ký kết Hợp đồng mua, bán nợ số 496/2024/MBN.VAMC-CB để bán khoản nợ của ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 cho VAMC.

Nay VAMC khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 có trách nhiệm liên đới trả cho VAMC tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/8/2024 là 1.930.331.029 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.639.926.978 đồng, nợ lãi trong hạn 266.482.501 đồng, lãi quá hạn 7.732.742 đồng, lãi chậm trả lãi 16.188.808 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 02/2022.22000/07.HĐTD/040 ngày 14/01/2022 và Giấy đề nghị rút vốn kèm giấy nhận nợ kèm đề xuất rút vốn số: 2/2022/22000/ĐNRV_1/040 ngày 17/01/2022.

- Ngoài ra, ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 còn phải liên đới chịu toàn bộ các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/8/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho VAMC theo các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì VAMC được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất diện tích 2443,5m², thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 057305, số vào sổ cấp GCN CS20734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Vương Thị P ngày 28/01/2021, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 ngày 18/11/2021 cùng với tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2/2022/22000/02.HĐTC/040 ngày 14/01/2022 mà hai bên đã ký kết.

- **Bị đơn bà Lê Thị Kim T1 và ông Nguyễn Võ Anh H:** Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Diệu H1 trình bày:** Bà chỉ là người ở nhờ trên căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 2443,5m², thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, bà không liên quan gì đến số tiền nợ mà hiện nay Ngân hàng đang khởi kiện ông H và bà T1. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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. Đại diện nguyên đơn đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ 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: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T2, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với bị đơn ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thẩm quyền:* Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T2- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có nơi cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa:* Đại diện nguyên đơn ông Lê Đăng B có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Lê Thị Kim T1, ông Nguyễn Võ Anh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[3.1] Ngân hàng T2 và ông Nguyễn Võ Anh H, bà Lê Thị Kim T1 đã Hợp đồng cấp tín dụng số 02/2022.22000/07.HĐTD/040 ngày 14/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2/2022/22000/02.HĐTC/040 ngày 14/01/2022 được Văn phòng C công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai, tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh T3 ngày 14/01/2022.

Ngày 17/01/2022, Ngân hàng T2 đã giải ngân cho ông H và bà T1 số tiền vay 1.700.000.000 đồng theo Giấy đề nghị rút vốn kèm giấy nhận nợ kèm đề xuất rút vốn số: 2/2022/22000/ĐNRV_1/040 ngày 17/01/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do phía ông H, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và đã được ngân hàng thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện.

Về phía bị đơn ông H và bà T1 đã được triệu tập nhiều lần đến làm việc nhưng ông H và bà T1 không đến và cũng không có bất kỳ ý kiến phản hồi nào đối với yêu cầu của Ngân hàng.

Xét thấy: Việc ông H và bà T1 ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng T2 như đã nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý. Tính đến ngày 14/8/2024 ông H và bà T1 còn nợ Ngân hàng T2 số tiền 1.930.331.029 đồng.

[3.2] Ngày 20/5/2024, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam và Ngân hàng T2 ký kết hợp đồng mua, bán nợ số **496/2024/MBN.VAMC-CB** để bán khoản nợ của ông H và bà T1 cho V. Vì vậy, VAMC trở thành chủ sở hữu của khoản nợ. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả tính đến ngày 14/8/2024 với số tiền nợ gốc 1.639.926.978 đồng, nợ lãi trong hạn 266.482.501 đồng, lãi quá hạn 7.732.742 đồng là có căn cứ để chấp nhận và bị đơn phải tiếp tục trả lãi từ ngày 15/8/2024 đến khi thanh toán xong khoản nợ cho nguyên đơn.

[3.3] Đối với tiền lãi phạt chậm trả lãi 16.188.808 đồng, nguyên đơn xác định số tiền này được các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 10%/năm.

Xét thấy: Theo quy định quy khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì “*Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”. Tại điểm b khoản 2 Điều 8 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 thì “*Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn*”, điều này cũng phù hợp với hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về trường hợp vay không phải là hợp đồng tín dụng “*Trường hợp chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn thì còn phải trả lãi trên nợ lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Như vậy, việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận lãi phạt chậm trả 10%/năm là hoàn toàn phù hợp với khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và phù hợp khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi phạt chậm trả lãi 16.188.808 đồng là có căn cứ.

[3.4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ngân hàng TMCP T2 với ông H, bà T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 2/2022/22000/02.HĐTC/040 ngày 14/01/2022 với tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 2443,5m², thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cùng với các tài sản gắn liền với đất.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại **Văn phòng C** ngày 14/01/2022, số công chứng 299, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T- Chi nhánh T3 là phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm 1, khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 10 Nghị định số 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.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày **02/8/2024** của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì trên đất thế chấp có 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men. Hiện căn nhà này bà H1 đang sinh sống. Bà H1 xác định bà chỉ là ở nhờ trên căn nhà này nên đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định.

Theo đại diện nguyên đơn thì toàn bộ các tài sản này cũng thuộc tài sản thế chấp vì tại thời điểm nhận thế chấp các bên thỏa thuận toàn bộ tài sản gắn liền với đất, hoa lợi lợi tức cũng như tài sản hình thành trong tương lai cũng thuộc tài sản thế chấp.

Theo quy định tại khoản 4.2 Điều 4 Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp số 2/2022/22000/02.HĐTC/040 ngày 14/01/2022 thì tài sản gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp.

Do đó, tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cũng đều thuộc tài sản thế chấp nên trường hợp bà T1 và ông H không trả được hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã nêu trên để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[4] Trường hợp ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì VAMC có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 01 bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 057305, sổ vào sổ cấp GCN CS20734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Vương Thị P ngày 28/01/2021, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 ngày 18/11/2021.

[5] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] 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.

[7] Về chi phí tố tụng và án phí:

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 4.000.000đ, bị đơn phải liên đới chịu số tiền trên theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải liên đới chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 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 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Nghị định số 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;

- Căn cứ 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 khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với bị đơn ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

- Buộc ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam tính đến ngày 14/8/2024 là 1.930.331.029 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi triệu ba trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc 1.639.926.978 đồng (Một tỷ sáu trăm ba mươi chín triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng), nợ lãi trong hạn 266.482.501 đồng (Hai trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn năm trăm lẻ một đồng), lãi quá hạn 7.732.742 đồng (Bảy triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng), lãi chậm trả lãi 16.188.808 đồng (Mười sáu triệu một trăm tám mươi tám nghìn tám trăm lẻ tám đồng).

Kể từ ngày 15/8/2024 đến khi thi hành án xong ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 02/2022.22000/07.HĐTD/040 ngày 14/01/2022 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số: 2/2022/22000/ĐNRV_1/040 ngày 17/01/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP T2 với ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1.

- Trường hợp ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ trên thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam được 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 Quyền sử dụng đất diện tích 2443,5m², thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 057305, số vào sổ cấp GCN CS20734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Vương Thị P ngày 28/01/2021, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 ngày 18/11/2021. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men theo hợp đồng thế chấp mà hai bên ký kết.

- Trường hợp ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 01 bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 057305, số vào sổ cấp GCN CS20734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Vương Thị P ngày 28/01/2021, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 ngày 18/11/2021.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 phải liên đới chịu số tiền trên để hoàn trả lại cho Ngân hàng T2 do Ngân hàng T2 đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Võ Anh H và bà Lê Thị Kim T1 phải liên đới chịu số tiền 69.910.000đồng (Sáu mươi chín triệu chín trăm mười nghìn đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng T2 số tiền 33.442.000đồng (Ba mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số 0004512 ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy 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, 7a 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**

Hồ Thị Hằng