

Bản án số: 756/2024/DS-ST

Ngày: 23/8/2024.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Tụ;
- Ông Nguyễn Đình Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Thảo, là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1302/2023/TLST-DS ngày 29/12/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10730/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 13406/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Địa chỉ: Số A T, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:

- Ông Vũ Văn T, sinh năm 1985 (Có mặt).
- Ông Lê Đức T1, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ liên hệ: H T, Phường A, Quận E, Tp . (Theo Giấy uỷ quyền số 1152/2023/UQ-SeABank ngày 03/12/2023).

- Bị đơn:

- Ông Nguyễn Thế D, sinh năm 1978 (Vắng mặt);
 - Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1978 (Vắng mặt).
- Cùng địa chỉ thường trú: 2 N, phường T, Quận A, Tp ..
Cùng địa chỉ liên hệ: 6 T, phường T, Quận A, Tp ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, tại các bản khai, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông Vũ Văn T là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Ngày 14/6/2021, Bị đơn là ông Nguyễn Thế D và bà Nguyễn Thị Thanh H có ký kết với Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T2 Hợp đồng cho vay từng lần số 157/21/HĐTD-TDH/HCM (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng cho vay từng lần”) với số tiền vay là 29.000.000.000 đồng, mục đích vay: bù đắp tiền mua bất động sản tại Phường D, Tp ., tỉnh Long An, thời hạn cho vay là 300 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân là ngày 15/6/2021 đến ngày 15/6/2046; nợ lãi tính theo dư nợ thực tế, nợ gốc trả đều vào ngày 15 hàng tháng, bắt đầu vào ngày 15/7/2022; lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm, lãi suất cho vay trong hạn được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau thời hạn này, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất cơ sở do Ngân hàng ban hành từng thời kỳ. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng (=) Lãi suất cơ sở của S đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với (+) biên độ 3,99%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả.

Bị đơn yêu cầu Nguyên đơn thực hiện giải ngân toàn bộ số tiền vay 29.000.000.000 đồng (Hai mươi chín tỷ đồng) theo phương thức chuyển khoản vào tài khoản số 0901335222 của bà Phùng Thị Phương D1 mở tại Ngân hàng TMCP Đ. Nguyên đơn đã thực hiện chuyển tiền theo yêu cầu của Bị đơn thể hiện tại Ủy nhiệm chi ngày 15/6/2021.

Để đảm bảo cho khoản vay, Bị đơn và Nguyên đơn ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157/21/HĐTC-QSĐĐ/HCM ngày 14/6/2021 tại Văn phòng C, tỉnh Long An, số công chứng 5.542, quyển số 06/2021, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 14/6/2021, cụ thể:

- *Tài sản 01:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 803,5 m² đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 2693, tờ bản đồ số 2 tại Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An 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: CS06757 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

- *Tài sản 02:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 500 m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 2711, tờ bản đồ số 2 tại Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ TMCP Đông Nam Á cấp GCN: CS06756 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

- *Tài sản 03:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1302,7 m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 2712, tờ bản đồ số 2 tại Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An 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: CS06758 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

Tuy nhiên, Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi cho Nguyên đơn kể từ kỳ thanh toán nợ tháng 7/2022, đến ngày 15/8/2022 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 23/8/2024, Bị đơn đã thanh toán cho Nguyên đơn số tiền nợ gốc là 100.811.479 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.801.540.040 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.166.532 đồng. Nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Bị đơn thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nhưng Bị đơn không có thiện chí chi trả. Nguyên đơn đã yêu cầu Bị đơn thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm theo đúng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tuy nhiên Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp, không hợp tác, cố ý không thực hiện nghĩa vụ và không bàn giao tài sản bảo đảm cho Nguyên đơn xử lý theo đúng thỏa thuận.

Nhận thấy việc Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Do đó, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Bị đơn thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/8/2024 là 38.140.579.641 đồng (bao gồm nợ gốc 28.899.188.521 đồng; lãi trong hạn là 7.901.212.779 đồng; lãi quá hạn là 738.743.578 đồng và lãi chậm trả lãi là 601.434.763 đồng). Nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi Bị đơn thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

Trường hợp Bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn là ông Nguyễn Thế D và bà Nguyễn Thị Thanh H, trong quá trình chuẩn bị xét xử đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải; triệu tập tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do, không giao nộp văn bản trình bày ý kiến và chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa xét xử theo trình tự sơ thẩm cho đến khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn đã được Nguyên đơn giải ngân đúng số tiền trong hợp đồng vay. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền gốc và tiền lãi là đúng quy định tại Điều 463, 466; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn trả tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 23/8/2024 là 38.140.579.641 đồng; trường hợp Bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi Bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi, yêu cầu Tòa án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi dư nợ theo hợp đồng cho vay từng lần là tranh chấp phát sinh trong hoạt động cấp tín dụng của Nguyên đơn. Bị đơn có Hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 2 N, phường T, Quận A, Tp . và địa chỉ nơi cư trú hiện nay tại 0 T, phường T, Quận A, Tp . theo kết quả trả lời xác minh của Công an phường T, Quận A, Tp .. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Tp . theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc ủy quyền tham gia tố tụng:

Nguyên đơn ủy quyền cho ông Vũ Văn T và ông Lê Đức T1 thay mặt Nguyên đơn tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Căn cứ kết quả cung cấp thông tin của Công an phường T, Quận A, Tp . có cơ sở xác định: Bị đơn – bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thế D có hộ khẩu thường trú tại 2 N, phường T, Quận A, Tp . nhưng không thực tế cư trú tại địa chỉ trên, hiện cư trú tại 0 T, phường T, Quận A, Tp .. Do đó, có cơ sở xác định địa chỉ 0 T, phường T, Quận A, Tp Hồ Chí Minh là nơi cư trú cuối cùng của Bị đơn. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập Bị đơn tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng Bị đơn vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Hội đồng xét xử tiến hành phiên toà xét xử vắng mặt Bị đơn theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[2.2.1] Về yêu cầu Bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do Nguyên đơn giao nộp có cơ sở xác định: Bị đơn có ký Hợp đồng cho vay từng lần số 157/21/HĐTD-TDH/HCM ngày 14/6/2021 để vay của Nguyên đơn số tiền 29.000.000.000 đồng, mục đích vay bù đắp tiền mua bất động sản tại Thửa đất số 2693+2711+2712, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Phường D, thành phố T, tỉnh Long An; thời hạn vay là 300 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân là ngày 15/6/2021 đến ngày 15/6/2046. Hình thức và nội dung Hợp đồng cho vay từng lần phù hợp quy định của pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 91, Điều 94 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng. Nguyên đơn thực hiện giải ngân toàn bộ số tiền 29.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 0901335222 của bà Phùng Thị Phương D1 mở tại Ngân hàng TMCP Đ theo phương thức giải ngân được thỏa thuận tại mục 5.3 của Hợp đồng cho vay từng lần. Nguyên đơn đã hoàn thành nghĩa vụ giải ngân số tiền cho vay theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 15/6/2021 có chữ ký của bên đề nghị chuyển tiền là bà Nguyễn Thị Thanh H và sao kê sổ phụ tài khoản bà Phùng Thị Phương D1 do Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Thành phố T2 cung cấp.

Tại điểm a Điều 7 của Hợp đồng cho vay từng lần quy định: “a. *Trả nợ gốc: Bên vay (Bị đơn) được ân hạn gốc 12 tháng đầu tiên, từ ngày 15/6/2021 đến hết ngày 15/6/2022. Hết thời hạn ân hạn gốc, Bên vay (Bị đơn) phải trả nợ gốc cho S theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 (sau đây gọi là Kỳ trả nợ gốc). Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/7/2022, tổng cộng gồm 288 kỳ. Số tiền nợ gốc mà Bên vay (Bị đơn) phải trả mỗi kỳ là 100.695.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 100.535.000 đồng vào ngày 15/6/2046. Trong trường hợp Bên vay (Bị đơn) trả nợ trước hạn một phần nợ gốc và lựa chọn phương án “Số tiền nợ gốc còn lại sẽ được chia đều cho những kỳ trả nợ gốc còn lại” thì số tiền nợ gốc mà Bên vay (Bị đơn) phải trả mỗi kỳ sau khi thực hiện trả nợ trước hạn sẽ bằng nhau và tính bằng số tiền nợ gốc còn lại chia (/) cho số kỳ trả nợ gốc còn lại, riêng kỳ cuối cùng trả nốt số tiền nợ gốc còn lại;*

b. Trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho S theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 15. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/7/2021 ...”

Tuy nhiên, từ kỳ thanh toán nợ tháng 7/2022 Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn đã chuyển toàn bộ dư nợ của Bị đơn sang nợ quá hạn từ ngày 15/8/2022. Tính đến ngày 23/8/2024, Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn được tổng số tiền nợ gốc là 100.811.479 đồng và 2.807.706.572 đồng tiền lãi. Do Bị đơn không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc nên căn cứ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức; Điều 91; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn thanh toán nợ gốc còn nợ là 28.899.188.521 đồng.

Việc tính lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi trong hạn đến ngày xét xử của Nguyên đơn phù hợp với mức lãi suất quy định tại Điều 4 Hợp đồng cho vay từng lần; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N và Nghị quyết số 01/2019.NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi Bị đơn thanh toán số tiền lãi tính đến ngày 23/8/2024 bao gồm lãi trong hạn là 7.901.212.779 đồng; lãi quá hạn là 738.743.578 đồng và lãi chậm trả lãi là 601.434.763 đồng.

[2.2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157/21/HĐTC-QSĐĐ/HCM ngày 14/6/2021 ký giữa Nguyên đơn và Bị đơn để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng cho vay từng lần số 157/21/HĐTD-TDH/HCM ngày 14/6/2021, tài sản bảo đảm bao gồm:

- *Tài sản 01:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 803,5 m² đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 2693, tờ bản đồ số 2 tại Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An 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: CS06757 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

- *Tài sản 02:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 500 m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 2711, tờ bản đồ số 2 tại Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ TMCP Đông Nam Á cấp GCN:

CS06756 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

- *Tài sản 03*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1302,7 m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 2712, tờ bản đồ số 2 tại Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An 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: CS06758 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157/21/HĐTC-QSĐĐ/HCM ngày 14/6/2021 lập tại Văn phòng C, tỉnh Long An, số công chứng 5.542, quyền số 06/2021, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố T ngày 14/6/2021 là đúng quy định tại Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322 và 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về Đăng ký biện pháp bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và làm phát sinh hiệu lực.

Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Bên thế chấp đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình được nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ ...bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của Bên thế chấp phát sinh từ các văn kiện tín dụng sau: a) Hợp đồng cho vay từng lần số 157/21/HĐTD-TDH/HCM ngày 14/6/2021, bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi...”* và tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng cho vay quy định về quyền của bên nhận thế chấp như sau: *“Chấm dứt cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn và xử lý tài sản thế chấp hoặc áp dụng chế tài phạt khác như tăng lãi suất...nếu Bên thế chấp vi phạm một trong các nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng...”*

Do đó, Nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp Bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp mà các bên đã giao kết nên có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 ghi nhận: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa đất số 2693, số B và số 2712 tờ bản đồ số 2 thuộc Phường D, thành phố T, tỉnh Long An không thay đổi hiện trạng so với ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hiện là *“đất trống, không có cá nhân, tổ chức nào đang cư trú, hoạt động kinh doanh tại đây”*. Do đó, Tòa án không triệu tập các cá nhân, tổ chức có liên quan tham gia tố tụng trong vụ án này.

[3] Theo khoản 8 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp *“Sau khi Bên thế chấp đã thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và hoàn tất thủ tục giải chấp tài sản với S, S sẽ trả lại toàn bộ giấy tờ đã nhận cho Bên thế chấp...”* và khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp thì Nguyên đơn có nghĩa vụ *“...trả lại giấy tờ về Tài sản thế chấp cho Bên thế chấp (Bị đơn) sau khi Bên thế chấp (Bị đơn) đã hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với S (Nguyên đơn)”*. Do đó, trường hợp khoản nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay được thanh toán đầy đủ thì

Nguyên đơn phải giải chấp và trả lại cho Bị đơn bản chính giấy tờ thế chấp mà Bị đơn đã giao cho Nguyên đơn, gồm:

+ 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: CS06757 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ TMCP Đông Nam Á cấp GCN: CS06756 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020;

+ 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: CS06758 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

[4] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết nội dung vụ án nêu trên phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận chấp nhận nên Bị đơn có nghĩa vụ trả lại Nguyên đơn chi phí đã nộp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải trả cho Nguyên đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280; Điều 299; Điều 302; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323; Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật Các tổ chức Tín dụng năm 2010; sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 7; Điều 8; Điều 12; 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 và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí năm 2015;

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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ:

Buộc ông Nguyễn Thế D và bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền còn lại của Hợp đồng cho vay từng lần số 157/21/HĐTD-TDH/HCM ngày 14/6/2021 tạm tính đến ngày 23/8/2024 là 38.140.579.641 đồng (Ba mươi tám tỷ, một trăm bốn mươi triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm bốn mươi một đồng), bao gồm nợ gốc 28.899.188.521 đồng; lãi trong hạn là 7.901.212.779 đồng; lãi quá hạn là 738.743.578 đồng và lãi chậm trả lãi là 601.434.763 đồng. Tiền lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi Bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/8/2024) cho đến khi thi hành án xong; ông Nguyễn Thế D và bà Nguyễn Thị Thanh H còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay từng lần số 157/21/HĐTD-TDH/HCM ngày 14/6/2021 đã ký giữa hai bên.

Trường hợp nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay được ông Nguyễn Thế D và bà Nguyễn Thị Thanh H thanh toán đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ phải giao trả toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho bên thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 157/21/HĐTC-QSĐĐ/HCM ngày 14/6/2021.

Trường hợp ông Nguyễn Thế D và bà Nguyễn Thị Thanh H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ; bao gồm:

- *Tài sản 01*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 803;5 m² đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 2693; tờ bản đồ số 2 tại Phường D; Thành phố T; tỉnh Long An 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: CS06757 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018; cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

- *Tài sản 02*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 500 m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 2711; tờ bản đồ số 2 tại Phường D; Thành phố T; tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; sổ vào sổ TMCP Đông Nam Á cấp GCN: CS06756 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018; cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

- *Tài sản 03*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1302;7 m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 2712; tờ bản đồ số 2 tại Phường D; Thành phố T; tỉnh Long An 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: CS06758 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/4/2018; cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 03/6/2020.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Thế D và bà Nguyễn Thị Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 30.000.000 (*Ba mươi triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Nguyễn Thế D và bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu án phí là 146.140.580 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu; một trăm bốn mươi nghìn; năm trăm tám mươi đồng*).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 70.771.702 đồng (*Bảy mươi triệu; bảy trăm bảy mươi một nghìn; bốn trăm lẻ hai đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0045127 ngày 29/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp ..

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. Trường hợp bản án; quyết định 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- TANDTP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

Phan Văn Cảnh