

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY NAM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **85/2023/DS-ST**

Ngày: 08/8/2023.

“V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM - TỈNH BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Bá Đức

2. Ông Phạm Văn Nam

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Diệu – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 04 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 254/2023/QĐXX-ST ngày 19 tháng 07 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 293/2023/QĐST-DS ngày 28/07/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần B1** (LPB);

Trụ sở: Tầng 1,3,4,5,6 **Tòa nhà T, số B đường T, Phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Nam T** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Ngọc P** - Chức vụ: Giám đốc **Chi nhánh B2.**

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Anh **Huỳnh Văn T1** – Chuyên viên xử lý nợ (Có mặt)

Anh **Đinh Văn H** – Chuyên viên khách hàng (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1970; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Mỹ Đức, xã Hương Mỹ, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre

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

3.1 Chị **Lê Thị Thu M**, sinh năm 1983; (Xin vắng mặt)

3.2 Chị **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 2000; (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: **ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh **Huỳnh Văn T1**, anh **Đinh Văn H** trình bày:*

Ông **Lê Văn B** và **Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh B2 - Phòng G** (Gọi tắt là Ngân hàng) đã ký hợp đồng tín dụng số: HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022. Hai bên thông nhất Ngân hàng cho ông **B** vay tiền theo nội dung thỏa thuận sau:

Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng

Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất canh tác và để ở

Thời hạn cho vay: từ ngày 20/4/2022 đến ngày 01/4/2037

Kỳ hạn trả gốc và lãi:

+ Kỳ hạn trả nợ gốc: gốc trả thành 180 kỳ (mỗi kỳ tương ứng 1 tháng), từ kỳ thứ 1 đến kỳ thứ 179 mỗi kỳ trả số tiền 5.560.000 đồng, kỳ cuối cùng trả số tiền 4.760.000 đồng, trả ngày 15 theo phân kỳ trả lãi, ngày trả nợ gốc đầu tiên 15/05/2022.

Kỳ hạn trả lãi: Lãi trả vào ngày 15 hàng tháng theo dư nợ thực tế, ngày trả đầu tiên 15/05/2022.

Theo hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số 25C2022039/01 ngày 19/04/2022 thì ông **B** đã ký nhận nợ tại Ngân hàng với số tiền 1.000.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 giữa Ngân hàng và ông **B** đã ký hợp đồng thế chấp số HDTC25C2022036 ngày 14/4/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông **B** cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 143507, số vào sổ cấp GCN CS13221 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/6/2021 cho ông **B** đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ số 19, diện tích 630,9m² tọa lạc tại **ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre**.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 900260, số vào sổ cấp GCN CS13222 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/6/2021 cho ông **B** đối với thửa đất số 412, tờ bản đồ số 25, diện tích 969,1m² tọa lạc tại **ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre**.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 143509, số vào sổ cấp GCN CS13223 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/6/2021 cho ông **B** đối với thửa đất số

6, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.031,5m² tọa lạc tại **ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.**

Theo lịch trả nợ thì ngày 15/10/2022 ông **B** phải trả gốc lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên ông **B** đã không thực hiện đúng theo cam kết tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, ông **B** chưa thanh toán số tiền gốc lãi cho Ngân hàng từ ngày 15/12/2022 đến nay. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nợ quá hạn, làm việc trực tiếp với khách hàng, ông **B** cam kết sẽ thanh toán tiền cho Ngân hàng nhưng sau đó không thực hiện đúng cam kết mặc dù Ngân hàng đã tạo mọi điều kiện cho khách hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông **Lê Văn B** phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP B1** theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD25C2022039 ký ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số: 25C2022039/01 ngày 19/4/2022 số tiền tạm tính đến ngày 08/8/2023 là 1.095.434.377 đồng, cụ thể:

Dư nợ gốc: 972.199.921 đồng.

Nợ lãi: 113.626.463 đồng, trong đó lãi trong hạn là 105.007.912 đồng, lãi quá hạn là 8.618.551 đồng.

Lãi phạt chậm trả tiền gốc là 5.140.241 đồng.

Lãi phạt chậm trả tiền lãi là 4.467.752 đồng.

Đình chỉ thực hiện hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ký ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số: 25C2022039/01 ngày 19/4/2022.

Buộc ông **Lê Văn B** tiếp tục chịu lãi phát sinh từ sau ngày 08/08/2023 cho đến khi trả hết nợ. Lãi trong hạn, lãi quá hạn tính theo quy định trong Hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ký ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số: 25C2022039/01 ngày 19/4/2022.

Thanh toán một lần ngay sau khi Quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông **B** không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: HDTC25C2022036 ngày 14/4/2022 để thu hồi nợ. Trường hợp khi xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng đồng ý dành quyền ưu tiên mua căn nhà trên đất và phần đất tại vị trí có căn nhà tại thửa 431 cho chị **Lê Thị Thu M** nếu chị **M** có nhu cầu mua.

Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của ông **B** về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng để ông **B** trả lãi hàng tháng và thanh toán tất tiền gốc trong thời gian từ ngày 19/7/2023 đến 19/7/2024. Do Ngân hàng đã tạo điều kiện để ông **B** trả nợ nhưng ông **B** không có thiện chí trả, hiện nay ông **B** đã nợ quá hạn tại Ngân hàng là 277 ngày, thời gian bắt đầu chuyển sang nợ quá hạn là ngày 15/10/2022 đến nay. Đồng thời, ông **B** cũng không sử dụng số tiền vay đúng mục đích trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Theo nội dung bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông **Lê Văn B** trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng về việc các bên có thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ký ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số: 25C2022039/01 ngày 19/4/2022, hợp đồng thế chấp số: HDTC25C2022036 ngày 14/4/2022 và tài sản thế chấp. Ông thừa nhận nợ và đồng ý trả số tiền gốc, lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng.

Ông đề nghị Ngân hàng cho ông tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, ông đề nghị được tiếp tục đóng lãi hàng tháng cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, đối với số tiền nợ gốc ông sẽ thanh toán tất nợ cho Ngân hàng trong thời gian 01 năm từ ngày 19/7/2023 đến ngày 19/7/2024.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng nếu trường hợp ông không thanh toán được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất: HDTC25C2022036 ngày 14/4/2022 để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý. Nếu không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp gồm nhà và đất để thu hồi nợ.

Đối với căn nhà trên thửa đất 431 là do ông và chị **Thu M** cùng xây dựng, chi phí cụ thể ông không nhớ rõ. Khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì có thể chấp cả căn nhà trên đất khi thế chấp ông có nói với chị **M** biết nhưng chị **M** không có ý kiến gì. Thời điểm xây dựng căn nhà thì **Kim L** còn nhỏ khoảng 10 tuổi nên không có đóng góp tiền hay công sức xây dựng căn nhà.

Ông sử dụng số tiền vay để làm vốn mua bán dừa trái và mua đất ở. Số tiền sử dụng mua đất là 200.000.000 đồng, số tiền sử dụng mua bán dừa là 800.000.000 đồng.

*Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị Thu M** trình bày:*

Đối với việc ông **B** vay tiền của **Ngân hàng B1** thì chị không biết rõ nội dung cụ thể. Khi ông **B** vay tiền có thể chấp tài sản hay không thì chị không biết rõ. Chị xác định chủ sử dụng đất thửa đất 431 là ông **B**, căn nhà trên đất là do chị bỏ chi phí xây dựng, ông **B** chỉ phụ công xây dựng. Chị có biết ông **B** thế chấp đất, còn thế chấp nhà thì chị không nghe ông **B** nói, chị có thấy Ngân hàng xuống thăm định nhưng không có ý kiến gì. Chị xây dựng nhà khoảng năm 2013-2014, chi phí xây dựng chị không nhớ rõ. Chi phí xây dựng căn nhà là do một mình chị bỏ ra, thời điểm xây nhà thì **Kim L** là con chị còn nhỏ nên không có đóng góp tiền hay công sức xây nhà. Nay đối với yêu cầu của Ngân hàng buộc ông **B** trả tiền đã vay Ngân hàng thì chị không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 431 và căn nhà trên đất thì chị cũng đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản để thu hồi nợ. Chị đề nghị được dành quyền ưu tiên mua lại căn nhà và phần đất có căn nhà khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp do ngoài căn nhà này chị không còn nơi ở khác.

Chị xác định trong vụ án này không có yêu cầu ông **B** hoàn trả chi phí xây dựng nhà hay yêu cầu nào khác.

Chị **Nguyễn Thị Kim L** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như những người tham gia tố tụng nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình được Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Bị đơn ông **Lê Văn B**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Nguyễn Thị Kim L** đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị Thu M** có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; căn cứ Điều 227 xét xử vắng mặt ông **B**, chị **M**, chị **L**.

Về nội dung giải quyết vụ án: Các bên đều thống nhất có việc thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp, số tiền gốc, lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết đây là tình tiết không phải chứng minh. Ông **B** thừa nhận vi phạm nghĩa vụ trả nợ và sử dụng số tiền vay sai mục đích nên Ngân hàng yêu cầu trả nợ trước hạn là có căn cứ; Ngân hàng yêu cầu ông **B** tiếp tục chịu lãi phát sinh sau ngày xét xử là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên nên chấp nhận; Ngân hàng yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực, ông **B** xin trả dần nội dung này các bên không thỏa thuận được nên không có căn cứ ghi nhận; Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ ông **B** và chị **Thu M** đều đồng ý nên ghi nhận; Chị **Thu M** và chị **Kim L** không có yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết. Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và nội dung yêu cầu của **Ngân hàng TMCP B1**, Hội đồng xét xử xác định vụ án có quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chị **Lê Thị Thu M** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; ông **Lê Văn B** là bị đơn, chị **Nguyễn Thị Kim L** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và không có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh chị **Mơ**, ông **B**, chị **L**.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án:

Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Xét yêu cầu thanh toán tiền theo hợp đồng tín dụng:

Giữa Ngân hàng và ông **Lê Văn B** có ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số 25C2022039/01 ngày 19/04/2022, ông **B** đã ký nhận nợ tại Ngân hàng với số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền này cho ông **B**. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông **B** vi phạm nghĩa vụ trả gốc, lãi định kỳ hàng tháng theo thỏa thuận giữa các bên từ ngày 15/10/2022. Ngân hàng đã tạo điều kiện cho ông **B** trả nợ nhưng ông **B** không có thiện chí trả nợ. Hiện nay ông **B** còn nợ lại Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số 25C2022039/01 ngày 19/04/2022 số tiền tạm tính đến 08/8/2023 là: 1.095.434.377 đồng, cụ thể như sau:

Dư nợ gốc: 972.199.921 đồng.

Nợ lãi: 113.626.463 đồng, trong đó lãi trong hạn là 105.007.912 đồng, lãi quá hạn là 8.618.551 đồng.

Lãi phạt chậm trả tiền gốc là 5.140.241 đồng.

Lãi phạt chậm trả tiền lãi là 4.467.752 đồng.

Ông **B** thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ như Ngân hàng trình bày. Ông thừa nhận nợ và đồng ý trả số tiền gốc, lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ hợp đồng tín dụng số: số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số 25C2022039/01 ngày 19/04/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và ông **B** thể hiện: Tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng và điểm 14, 15 khế ước nhận nợ thì các bên thỏa thuận kỳ hạn trả gốc lãi:

+ Kỳ hạn trả nợ gốc: gốc trả thành 180 kỳ (mỗi kỳ tương ứng 1 tháng), từ kỳ thứ 1 đến kỳ thứ 179 mỗi kỳ trả số tiền 5.560.000 đồng, kỳ cuối cùng trả số tiền 4.760.000 đồng, trả ngày 15 theo phân kỳ trả lãi, ngày trả nợ gốc đầu tiên 15/05/2022.

Kỳ hạn trả lãi: Lãi trả vào ngày 15 hàng tháng theo dư nợ thực tế, ngày trả đầu tiên 15/05/2022.

Tại Điều 7 của hợp đồng tín dụng thỏa thuận "...7.1 Khoản vay sẽ bị bên cho vay đơn phương chấm dứt sớm và thu hồi nợ trước hạn trong những trường hợp sau:

"...b. Bên vay sử dụng vốn sai mục đích.

f. Bên vay không trả một phần hoặc toàn bộ gốc, lãi vay, phí theo các thỏa thuận tại hợp đồng..."

Trong quá trình giải quyết vụ án ông **B** thừa nhận không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền gốc, lãi cho Ngân hàng từ ngày 15/10/2022 cho đến nay do hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Đồng thời, ông **B** cũng thừa nhận sử dụng số tiền vay không đúng

mục đích đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông B thanh toán khoản nợ trước hạn là có căn cứ chấp nhận.

Số tiền gốc, lãi phát sinh tạm tính đến ngày 08/8/2023 là 1.095.434.377 đồng. Do đó, buộc ông B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền này.

Ngân hàng yêu cầu ông B tiếp tục chịu lãi phát sinh sau ngày 08/8/2023 cho đến khi tất nợ. Nội dung này phù hợp với thỏa thuận giữa các bên và ông B cũng đồng ý nên ghi nhận. Buộc ông B phải có nghĩa vụ tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số tiền gốc còn lại theo mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 09/8/2023 cho đến khi tất nợ.

Ông B đề nghị Ngân hàng cho ông tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, ông xin được tiếp tục đóng lãi hàng tháng cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, đối với số tiền nợ gốc ông sẽ thanh toán tất nợ cho Ngân hàng trong thời gian 01 năm từ ngày 19/7/2023 đến ngày 19/7/2024 nội dung này không phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và Ngân hàng cũng không đồng ý nên không có cơ sở ghi nhận.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông B thanh toán một lần số tiền trên khi bản án có hiệu lực và yêu cầu xin trả dần của ông B là nội dung liên quan đến thời gian và cách thức thi hành án, thuộc giai đoạn thi hành án. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án giải thích và hòa giải nhiều lần nhưng các bên không thỏa thuận được nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp:

Để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 giữa Ngân hàng và ông B đã ký hợp đồng thế chấp số HDTC25C2022036 ngày 14/4/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông B cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 143507, số vào sổ cấp GCN CS13221 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2021 cho ông B đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ số 19, diện tích 630,9m² tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 900260, số vào sổ cấp GCN CS13222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2021 cho ông B đối với thửa đất số 412, tờ bản đồ số 25, diện tích 969,1m² tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 143509, số vào sổ cấp GCN CS13223 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2021 cho ông B đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.031,5m² tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngân hàng yêu cầu trường hợp ông B không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại Điều 5 hợp đồng thế chấp thể hiện:

“Điều 5. Xử lý TSTC

5.1 Bên nhận thế chấp và/hoặc L1 có quyền xử lý TSTC để thu hồi nợ khi xảy ra một trong các điều kiện sau:

5.1.1. Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, kể cả trường hợp trả nợ trước hạn...”

Ông B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

Các bên thống nhất ông B là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với 03 thửa đất thế chấp. Tại biên bản thẩm định ngày 16/6/2023, thể hiện:

+ Trên thửa đất 06: không có công trình kiến trúc trên đất, trên đất có 25 cây dừa đang cho trái.

+ Trên thửa đất 912: không có công trình kiến trúc trên đất, trên đất có 25 cây dừa đang cho trái.

+ Trên thửa đất 431 gồm có:

Công trình kiến trúc trên đất: 01 căn nhà cấp 04, kết cấu mái tôn, vách tường; 05 ngôi mộ; 02 công nước; mái che tạm; cây trồng trên đất có 01 cây dừa đang cho trái.

Đối với căn nhà cấp 04 trên đất hiện nay do ông B, chị Thu M, chị Kim L cùng ở. Chị Thu M cho rằng căn nhà trên đất là do chị bỏ chi phí xây dựng tuy nhiên trong vụ án này chị không có yêu cầu gì đối với chi phí đã bỏ ra để xây dựng nhà nên không xem xét giải quyết. Đối với chị Kim L Tòa án đã thông báo hợp lệ cho chị biết để có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là căn nhà cũng như có yêu cầu đối với công sức đóng góp hay chi phí xây dựng căn nhà nhưng chị không có văn bản trình bày ý kiến hay đơn yêu cầu giải quyết, đồng thời chị Thu M và ông B cũng xác định tại thời điểm xây nhà thì chị L còn nhỏ không có công sức đóng góp để xây dựng nhà nên không xem xét giải quyết.

Ông B và chị Thu M đều thống nhất đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng về việc đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên ghi nhận. Chị Thu M có đề nghị được dành quyền ưu tiên mua lại căn nhà và phần đất có căn nhà khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp và Ngân hàng cũng đồng ý đối với nội dung này nên ghi nhận.

Như vậy, trường hợp ông B không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số HDTC25C2022036 ngày 14/4/2022 để thu hồi nợ.

Chị Thu M và chị Kim L không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu gì khác nên không xem xét giải quyết.

[3]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp nhận định trên nên chấp nhận.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Lê Văn B** phải có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm số tiền: 36.000.000 đồng + 8.863.000 đồng = 44.863.000 đồng.

H1 lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí là 21.030.000 đồng theo biên lai thu số 0004731 ngày 14/04/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

[5]. Chi phí tố tụng số tiền 200.000 đồng ông **B** phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP B1** đối với ông **Lê Văn B**.
Cụ thể tuyên:

1. Buộc ông **Lê Văn B** phải có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng TMCP B1** (Do **Ngân hàng TMCP B1** – **Chi nhánh B2** - **Phòng G** đại diện nhận) số tiền tạm tính đến ngày 08/8/2023 là: 1.095.434.377 đồng, cụ thể:

Dư nợ gốc: 972.199.921 đồng.

Dư nợ lãi: 113.626.463 đồng, trong đó lãi trong hạn là 105.007.912 đồng, lãi quá hạn là 8.618.551 đồng.

Lãi phạt chậm trả tiền gốc là 5.140.241 đồng.

Lãi phạt chậm trả tiền lãi là 4.467.752 đồng.

Theo hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số 25C2022039/01 ngày 19/04/2022 được ký kết giữa **Ngân hàng TMCP B1** - **Chi nhánh B2** - **Phòng G** với ông **Lê Văn B**.

Ông **Lê Văn B** còn phải tiếp tục chịu số tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc còn lại kể từ ngày 09/8/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số 25C2022039/01 ngày 19/04/2022 cho đến khi trả tất các khoản nợ.

2. Đình chỉ thực hiện hợp đồng tín dụng số HDTD25C2022039 ngày 14/04/2022 và khế ước nhận nợ số 25C2022039/01 ngày 19/04/2022 được ký kết giữa **Ngân hàng TMCP B1** - **Chi nhánh B2** - **Phòng G** với ông **Lê Văn B**.

3. Trong trường hợp ông **Lê Văn B** không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi thì **Ngân hàng TMCP B1** có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số HDTC25C2022036 ngày 14/4/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông **B** cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 143507, số vào sổ cấp GCN CS13221 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/6/2021 cho

ông **Lê Văn B** đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ số 19, diện tích 630,9m² tọa lạc tại **ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre**.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 900260, số vào sổ cấp GCN CS13222 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/6/2021 cho ông **Lê Văn B** đối với thửa đất số 412, tờ bản đồ số 25, diện tích 969,1m² tọa lạc tại **ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre**.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 143509, số vào sổ cấp GCN CS13223 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/6/2021 cho ông **Lê Văn B** đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.031,5m² tọa lạc tại **ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre**.

Dành quyền ưu tiên mua căn nhà và phần đất có căn nhà trên thửa đất 431, tờ bản đồ số 19, diện tích 630,9m² tọa lạc tại **ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre** cho chị **Lê Thị Thu M** khi **Ngân hàng TMCP B1** xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu chị **Thu M** có nhu cầu mua hoặc nhận chuyển nhượng.

Các đương sự không còn yêu cầu nào khác, không xem xét.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông **Lê Văn B** phải chịu án phí sơ thẩm số tiền: 44.863.000 đồng.

H1 lại cho **Ngân hàng TMCP B1** (Do **Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh B2 – Phòng G** đại diện nhận) số tiền tạm ứng án phí là 21.030.000 đồng theo biên lai thu số 0004731 ngày 14/04/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

[5]. Chi phí tố tụng số tiền 200.000 đồng ông **Lê Văn B** phải chịu. **Ngân hàng TMCP B1** đã nộp xong số tiền này, ông **B** phải có nghĩa vụ hoàn lại cho **Ngân hàng TMCP B1** số tiền 200.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- TAND tỉnh Bến Tre;

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

- Lưu (Hs, Vp).

Nguyễn Thị Ngọc Yên