

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN GV
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 830/2024/DS-ST

Ngày: 06-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Cúc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Võ Thị Mai

Bà Châu Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận GV tham gia phiên tòa: Bà Lê Duy Bảo Chính - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 819/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 449/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 382/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư D & D; Địa chỉ: Tầng 2, T8-33 Vinhomes G, đường Phước T, khu phố Phước T, phường Long B, thành phố T Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thanh D, ông Võ Long P; Cùng địa chỉ: Số A đường Phạm Ngọc T, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2024. (Ông Dũng có mặt)

- Bị đơn: Ông Bùi Văn T và bà Trần Thị H; Cùng địa chỉ: Số K đường Tân S, Phường 12, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Thanh D, ông Võ Long P trình bày:

Ngân hàng TMCP P đã cho ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H vay tiền theo:

Hợp đồng tín dụng số 52455/21MN/HĐTD ngày 22/12/2021, cùng các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 52455/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 24/12/2021, lãi suất 10%/năm, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 52455/21MN/HĐTD/KUNN02 ngày 27/12/2021, lãi suất 10%/năm, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 420 tháng; mục đích vay vốn mua bất động sản tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 22, xã Lâm San, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; lãi suất theo từng khế ước nhận nợ.

Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/ sản phẩm – dịch vụ ngày 05/10/2022 (thẻ tín dụng), lãi suất 27%/năm, hạn mức thẻ 200.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay toàn bộ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 22, xã Lâm San, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 415865, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/4/2021, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2021. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38689/21MN/HĐBĐ ngày 22/12/2021 tại Văn phòng công chứng Xuân An, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 7397, quyền số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Cẩm Mỹ.

Trong quá trình cho vay, ngày 28/6/2023, Ngân hàng TMCP P đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H cho Công ty Cổ phần Đầu tư D & D theo Hợp đồng mua bán nợ số 173.06/2023/HĐMBN/HDB-D&D ngày 28/6/2023.

Công ty Cổ phần Đầu tư D & D đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều khoản về nghĩa vụ trả nợ của các hợp đồng tín dụng đã ký.

Tính đến ngày 06/9/2024, ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H còn nợ 2.786.579.920 đồng; trong đó: gốc 2.197.630.000 đồng; lãi trong hạn 456.050.028 đồng; lãi quá hạn 132.899.892 đồng.

Ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H đã vi phạm thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng nên Công ty Cổ phần Đầu tư D & D khởi kiện, yêu cầu:

Buộc ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H thanh toán toàn bộ số nợ tính đến ngày 06/9/2024 là 2.467.820.378 đồng; trong đó: nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 432.042.630 đồng; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 35.777.748 đồng; ông Bùi Văn T thanh toán số nợ thẻ 318.759.542 đồng; trong đó: nợ gốc 197.630.000 đồng, nợ lãi trong hạn 24.007.398 đồng, lãi quá hạn là 97.122.144 đồng;

Buộc ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án cho Công ty Cổ phần Đầu tư D & D yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp

theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38689/21MN/HĐBĐ ngày 22/12/2021.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Bị đơn ông Bùi Văn T trình bày:

Ngày 22/12/2021, ông có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP P, số tiền vay 2.000.000.000 đồng, mục đích vay mua bất động sản là thửa đất số 109, tờ bản đồ số 22, xã Lâm Sơn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, thời hạn vay 420 tháng. Số tiền vay được giải ngân hai lần: ngày 24/12/2021 là 1.000.000.000 đồng, ngày 27/12/2021 là 1.000.000.000 đồng. Ông và vợ là bà Trần Thị H có thế chấp thửa đất số 109, tờ bản đồ 22, xã Lâm Sơn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 415865, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/4/2021, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2021; theo hợp đồng thế chấp ngày 22/12/2021.

Ông có ký đề nghị mở thẻ tín dụng hạn mức 200.000.000 đồng.

Do điều kiện kinh tế gặp khó khăn nên ông vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ông đề nghị nguyên đơn cho thười hạn một năm để xoay sở trả hết nợ.

Toà án đã tiến hành thủ tục tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập và Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H; tiến hành niêm yết hợp lệ các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham gia phiên toà đối với bị đơn là ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H nhưng cả hai đều vắng mặt, không có lý do.

Do ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H vắng mặt nên vụ án không tiến hành hoà giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Thanh D có mặt; bị đơn ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn thực hiện đúng, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư D & D khởi kiện ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H phải trả số tiền còn nợ, theo kết quả xác minh của Công an Phường 12, quận GV có nội dung ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H có hộ khẩu thường trú tại số K đường Tân S, Phường 12, quận GV và đang thực tế cư trú tại địa chỉ này, nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận GV theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân quận GV tiến hành thủ tục tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập và Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H; tiến hành niêm yết hợp lệ các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với bị đơn là ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H theo đúng quy định tại Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi vấn đề đương sự có yêu cầu, những vấn đề liên quan đến vụ án đương sự không yêu cầu, Hội đồng xét xử không giải quyết.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 06/9/2024 là 2.467.820.378 đồng; trong đó: nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 432.042.630 đồng; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 35.777.748 đồng; ông Bùi Văn T thanh toán số nợ thẻ 318.759.542 đồng; trong đó: nợ gốc 197.630.000 đồng, nợ lãi trong hạn 24.007.398 đồng, lãi quá hạn là 97.122.144 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 52455/21MN/HĐTD ngày 22/12/2021, cùng các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 52455/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 24/12/2021, lãi suất 10%/năm, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 52455/21MN/HĐTD/KUNN02 ngày 27/12/2021, lãi suất 10%/năm, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn mua bất động sản tại thửa đất số 109, TĐĐ số 22, xã Lâm Sơn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Cùng lời trình bày của phía nguyên đơn; ông Bùi Văn T bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đủ cơ sở xác định nguyên đơn đã cấp tín dụng cho ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H số tiền 2.000.000.000 đồng; mục đích vay mua bất động sản tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 22, xã Lâm Sơn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; lãi suất theo từng khế ước nhận nợ (lãi suất trong hạn 10%/năm cố định

trong thời hạn 01 năm, điều chỉnh 03 tháng/lần); lãi chậm trả lãi 10%/năm. Ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H đã nhận đủ số tiền vay 2.000.000.000 đồng.

Do ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 4 của hợp đồng tín dụng số 52455/21MN/HĐTD ngày 22/12/2021 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán các khoản nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 06/9/2024 là 2.467.820.378 đồng; trong đó: nợ gốc 2.00.000.000 đồng; lãi trong hạn 432.042.630 đồng; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 35.777.748 đồng hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận theo quy định tại Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/ sản phẩm – dịch vụ ngày 05/10/2022; cùng lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn ông Bùi Văn T và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đủ cơ sở xác định nguyên đơn đã cấp thẻ tín dụng cho ông ông Bùi Văn T, hạn mức tín dụng là 200.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng cá nhân, lãi suất 27%/năm.

Quá trình sử dụng thẻ tín dụng, do ông Bùi Văn T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên từ ngày 04/7/2023 nguyên đơn chuyển toàn bộ dư nợ 197.630.000 đồng chuyển thành nợ gốc, áp dụng lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn là 40,5%/năm ($27\%/năm \times 150\%$). Tính từ ngày 04/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 06/9/2024, số tiền nợ lãi trong hạn 24.007.398 đồng, lãi quá hạn là 97.122.144 đồng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Bùi Văn T phải thanh toán số nợ 318.759.542 đồng, gồm nợ gốc 197.630.000 đồng, lãi trong hạn 24.007.398 đồng, lãi quá hạn 97.122.144 đồng hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận theo quy định tại Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[2.3] Ngân hàng yêu cầu ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H phải chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 07/9/2024 trên số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất được thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Nếu ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H không thực hiện trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38689/21MN/HĐBĐ ngày 22/12/2021, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38689/21MN/HĐBĐ ngày 22/12/2021; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 4.811,8m² tọa lạc tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 22, xã Lâm San, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 415865, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/4/2021, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2021; đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Cẩm Mỹ ngày 22/12/2021.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2024: Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 22, xã Lâm San, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai hiện trạng đất trống, không thay đổi so với giấy chứng nhận, trên thửa đất không có ai cư trú, không có tổ chức nào hoạt động.

Nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38689/21MN/HĐBĐ ngày 22/12/2021; cụ thể: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 4.811,8m² tọa lạc tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 22, xã Lâm Sơn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 415865, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/4/2021, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2021 là có cơ sở để chấp nhận.

Trường hợp ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H trả hết nợ thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bà bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 415865, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/4/2021, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2021.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 15.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H phải chịu 81.356.408 đồng. Ông Bùi Văn T phải chịu 15.937.977 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, trả lại 40.398.652 đồng tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Về nghĩa vụ thi hành án:

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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 94, Điều 147, Điều 157, Điều 177, Điều 179, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 4, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Luật phí và lệ phí;

Luật thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

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 của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư D & D:

Ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư D & D số nợ 2.467.820.378 đồng; trong đó: nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 432.042.630 đồng; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 35.777.748 đồng tính đến ngày 06/9/2024, theo hợp đồng tín dụng số 52455/21MN/HĐTD ngày 22/12/2021, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 52455/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 24/12/2021; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 52455/21MN/HĐTD/KUNN02 ngày 27/12/2021, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Bùi Văn T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư D & D số nợ 318.759.542 đồng; trong đó: nợ gốc 197.630.000 đồng, nợ lãi trong hạn 24.007.398 đồng, lãi quá hạn là 97.122.144 đồng tính đến ngày 06/9/2024, theo đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/ sản phẩm – dịch vụ ngày 05/10/2022, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/ sản phẩm – dịch vụ.

Trường hợp ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Công ty Cổ phần Đầu tư D & D có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38689/21MN/HĐBĐ ngày 22/12/2021; cụ thể: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 4.811,8m² tọa lạc tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 22, xã Lâm Sơn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 415865, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07049 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/4/2021, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2021.

Trường hợp ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H trả hết nợ thì Công ty Cổ phần Đầu tư D & D có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 415865, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07049 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/4/2021, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2021.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Văn T, bà Trần Thị H phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư D & D số tiền 15.000.000 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn T và bà Trần Thị H phải nộp 81.356.408 đồng.

Ông Bùi Văn T phải nộp 15.937.977 đồng.

Trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư D & D tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.398.652 đồng theo Biên lai thu số 0013107 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận GV;
- Chi cục THADS quận GV;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hồng Cúc