

Bản án số: **716/2024/DS-ST**

Ngày: 20/9/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Lan Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Xuân Thảo.

2. Ông Võ Từ Xuân Anh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lan – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phan Thị Ngọc Mỹ – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 286/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 623/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 394/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 767/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q;**

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Xuân D, sinh năm 1989;

Địa chỉ liên lạc: Tầng F, Tòa nhà P, số B U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo Giấy ủy quyền số 032362.24 ngày 24/02/2024)

(Có mặt).

- **Bị đơn: Bà Trương Thị Mỹ L,** sinh năm 1961;

Địa chỉ: 7 L (số C Â), Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Trương Thành L1, sinh năm 1990;

Địa chỉ: 7 L (số C Á), Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2023 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Hà Xuân D trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đã ký với bà Trương Thị Mỹ L các Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 2639812.22 ngày 05/01/2022 với nội dung: Ngân hàng cho bà Trương Thị Mỹ L vay số tiền 1.740.000.000 đồng; Mục đích vay: Bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản; Thời hạn vay: 115 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,3%/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 này, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng, từ tháng thứ 01 đến tháng thứ 60 mỗi tháng 4.000.000 đồng, từ tháng thứ 61 đến tháng 114 mỗi tháng 27.500.000 đồng, tháng cuối cùng trả số còn lại; Ngày trả lãi: Hàng tháng; Ngày trả phí: Theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

- Căn cứ vào Giấy đề nghị phát hành thẻ ngày 24/02/2022, Ngân hàng đồng ý cấp Thẻ tín dụng cho bà L, chi tiết số tài khoản thẻ như sau: C0000000059438; Loại thẻ: V; Hạn mức thẻ: 230.000.000 đồng; Lãi suất, phí: Theo biểu phí và điều khoản điều kiện của Ngân hàng vào từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện các hợp đồng trên, bà L đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 12/6/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 05 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N.

Tạm tính đến ngày 20/9/2024, bà L đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 308.559.000 đồng và còn nợ Ngân hàng số tiền tổng cộng là 2.437.844.568 (Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi tám) đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.876.782.026 đồng; Nợ lãi trong hạn: 261.782.114 đồng; Nợ lãi quá hạn: 267.082.663 đồng và P: 32.197.765 đồng.

Biện pháp bảo đảm khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1274 (số cũ 920), tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 883817, số vào sổ cấp GCN: CS 08506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/12/2021 đứng tên ông Trương Thành L1. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 395, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng ngày 10/01/2022.

Từ những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc bà Trương Thị Mỹ L phải thanh toán ngay cho Ngân hàng tổng cộng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 20/9/2024 là 2.437.844.568 (Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi tám) đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.876.782.026 đồng; Nợ lãi trong hạn: 261.782.114 đồng; Nợ lãi quá hạn: 267.082.663 đồng và P: 32.197.765 đồng.

- Ngân hàng được tiếp tục tính lãi quá hạn, phí kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi bà L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

- Trong trường hợp bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cụ thể là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1274 (số cũ 920), tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 883817, số vào sổ cấp GCN: CS 08506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/12/2021 đứng tên ông Trương Thành L1. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 395, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 2 tỉnh C công chứng ngày 10/01/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà L đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Buộc bà L phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án, bao gồm: chi phí thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án (nếu có).

Bị đơn bà Trương Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành L1 mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập để cung cấp lời khai, thông báo và giấy triệu tập tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ ý kiến gì về vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Hà Xuân D trình bày ý kiến: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bà Trương Thị Mỹ L phải thanh toán ngay cho Ngân hàng tổng cộng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 20/9/2024 là 2.437.844.568 (Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi tám) đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.876.782.026 đồng; Nợ lãi trong hạn: 261.782.114 đồng; Nợ lãi quá hạn: 267.082.663 đồng và P: 32.197.765 đồng.

- Ngân hàng được tiếp tục tính lãi quá hạn, phí kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi bà L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

- Trong trường hợp bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cụ thể là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1274 (số cũ 920), tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP883817, số vào sổ cấp GCN: CS08506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/12/2021 đứng tên ông Trương Thành L1. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 395, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 2 tỉnh C công chứng ngày 10/01/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà L đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Buộc bà L phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án, bao gồm: chi phí thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án (nếu có).

Bị đơn bà Trương Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

- Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức, các hợp đồng tín dụng, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa hôm nay đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả các khoản nợ vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký, do đó có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng dân sự đối với Hợp đồng tín dụng số 2639812.22 ngày 05/01/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2798165.22 ngày 12/01/2022; Đề nghị phát hành thẻ ngày 24/02/2022.

Theo các hợp đồng tín dụng đã ký, bị đơn cung cấp địa chỉ thường trú tại 730/21 L (số cũ 2 Á), Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả xác minh của Công an P1, quận T có nội dung: Đương sự Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1961 và Trương Thành L1, sinh năm 1990 có hộ khẩu thường trú tại 730/21 L (số cũ 2 Á), Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bán nhà không còn cư trú tại địa phương từ tháng 12/2023 đến nay. Như vậy, địa chỉ 7 L (số C Á), Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là địa chỉ cư trú cuối cùng của bị đơn nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh 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 và hướng dẫn tại Điều 5 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017.

Căn cứ vào Giấy ủy quyền số 032362.24 ngày 24/02/2024 của Ngân hàng TMCP Q là ủy quyền hợp lệ nên ông Hà Xuân D có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

[1.2] Về sự có mặt của Viện kiểm sát và đương sự tại phiên tòa:

Do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt. Phía bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Về yêu cầu bị đơn phải thanh toán ngay cho nguyên đơn tổng cộng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 20/9/2024 theo các hợp đồng tín dụng đã ký là 2.437.844.566 (Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi sáu) đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.876.782.026 đồng; Nợ lãi trong hạn: 261.782.114 đồng; Nợ lãi quá hạn: 267.082.663 đồng và P: 32.197.765 đồng.

Xét, Hợp đồng tín dụng số 2639812.22 ngày 05/01/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 2798165.22 ngày 12/01/2022; Đề nghị phát hành thẻ ngày 24/02/2022 được ký giữa các bên có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với chức năng, ngành nghề đã đăng ký nên hợp pháp, phát sinh hiệu lực. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã ký do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, gửi thông báo nợ quá hạn và lập biên bản làm việc về thanh toán các khoản vay trên nhưng phía bị đơn vẫn không hợp tác, cố tình né tránh nên nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bị đơn có nghĩa vụ trả nợ vay gốc phát sinh từ các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 20/9/2024 như trên. Đối với khoản tiền lãi, căn cứ vào lời khai, bảng chi tiết tính lãi của nguyên đơn thì mức lãi suất, thời gian tính lãi cũng như số tiền lãi, phí phát sinh là đúng theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi, phí tính đến ngày 20/9/2024 và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí phát sinh khác theo quy định của hợp đồng hai bên đã ký kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tuy những lời trình bày cũng như việc cung cấp các tài liệu, chứng cứ do phía bên nguyên đơn thực hiện nhưng bị đơn dù đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho thấy bị đơn đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh cũng như trình bày ý kiến, yêu cầu (nếu có) của mình đối với các khoản tiền vay, khoản đã trả và số tiền còn thiếu do nguyên đơn trình bày. Từ những phân tích trên, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 395, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 2 tỉnh C công chứng ngày 10/01/2022 ký kết giữa Bên thế chấp là bà Trương Thị Mỹ L với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q; Tài sản đảm bảo trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 10/01/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác nhận ngày 11/01/2022 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng

quy định và đã phát sinh hiệu lực theo Điều 5, Điều 9 Nghị Định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017.

Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 883817, số vào sổ GCN: CS 08506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2019, chủ sở hữu ông Trương Thành L1 đã được tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Theo đó, hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất, diện tích xây dựng không có sự thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp.

Căn cứ theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã nêu trên thể hiện: Bị đơn sẽ chịu trách nhiệm thanh toán phần dư nợ còn thiếu trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Xét, thỏa thuận này phù hợp với quy định pháp luật và thể hiện sự tự nguyện của các bên. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc trường hợp tài sản thế chấp phát mãi nhưng không đủ trả số nợ trên cho Ngân hàng thì bị đơn phải có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vẫn không đến Tòa để trình bày ý kiến cũng như không đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập (nếu có) nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Phương thức và thời hạn thanh toán: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn thanh toán một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với số tiền nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thấy: Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được tiến hành theo yêu cầu của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật, theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

Do đó, bà Trương Thị Mỹ L phải có trách nhiệm thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí trên phần nghĩa vụ phải thực hiện đối với nguyên đơn. Theo đó, bà Trương Thị Mỹ L phải chịu án phí trên tổng số nợ phải thanh toán tạm tính đến ngày 20/9/2024 là 2.437.844.568 đồng.

H lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Q.

1.1. Buộc bà Trương Thị Mỹ L phải thanh toán ngay số tiền vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 2639812.22 ngày 05/01/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2798165.22 ngày 12/01/2022; Đơn đề nghị phát hành thẻ ngày 24/02/2022 tạm tính đến ngày 20/9/2024: 2.437.844.566 (Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi sáu) đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 1.876.782.026 (Một tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn không trăm hai mươi sáu) đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: 261.782.114 (Hai trăm sáu mươi một triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn một trăm mười bốn) đồng;

+ Nợ lãi quá hạn: 267.082.663 (Hai trăm sáu mươi bảy triệu không trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi ba) đồng và P: 32.197.765 (Ba mươi hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi lăm) đồng.

Buộc bà Trương Thị Mỹ L phải có trách nhiệm thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP Q là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Thời hạn và phương thức thanh toán: một lần toàn bộ số tiền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ngay sau khi bà Trương Thị Mỹ L đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q phải thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho bà Trương Thị Mỹ L giấy tờ sau: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 883817, số vào sổ GCN: CS 08506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2019 đối với thửa đất tại địa chỉ xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, chủ sở hữu là ông Trương Thành L1.

1.3. Trường hợp bà Trương Thị Mỹ L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là

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 khác gắn liền với đất số CP 883817, số vào sổ GCN: CS 08506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2019 đối với thửa đất tại địa chỉ xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, chủ sở hữu là ông Trương Thành L1 để thanh toán nợ.

1.4. Khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu phát mãi tài sản ông Trương Thành L1 có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

1.5. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Trương Thị Mỹ L thì bà L có trách nhiệm thanh toán tiếp phần tiền còn lại cho đến khi chấm dứt các khoản nợ. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Trương Thị Mỹ L đối với Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho bà L.

1.6. Kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà Trương Thị Mỹ L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Mỹ L phải chịu 80.756.891 (Tám mươi triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi một) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.773.290 (Ba mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm chín mươi) đồng theo biên lai thu số 0001649 ngày 19/4/2024 Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình ;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.Hồ Chí Minh ;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Dương Thị Lan Ngọc