

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 236/2024/DS-ST
Ngày 25-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kiều

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Thành Nhân
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Đào

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Kiều My - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 367/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 274/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 235/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: T, số A, đường T, phường L, quận H, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Giám đốc TMCP Đ – Chi nhánh M, theo văn bản ủy quyền số 3828/QĐ-BIDV ngày 01/7/2024.

Người được ông T ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thanh T1, chức vụ: Trưởng Phòng khách hàng cá nhân (có mặt).

Địa chỉ: số C, đường L, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo văn bản ủy quyền số 832/QĐ-BIDV.MT ngày 24/9/2024.

- **Bị đơn:**

1. Ông Lê Phạm Công H, sinh năm 1965 (vắng mặt).
 2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1973 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 18/7/2024, đơn sửa đổi bổ sung nội dung khởi kiện ngày 26/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ là ông Ngô Chí C trình bày:*

1. Ngày 26/02/2020, Ngân hàng TMCP Đ –Chi nhánh M và ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh K Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD. Số tiền vay là 900.000.000 đồng. Mục đích vay là xây dựng nhà ở. Thời hạn vay là 96 tháng từ ngày 27/02/2020 đến ngày 27/02/2028. Lãi suất vay là 11,7%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày 01/01 và ngày 01/7 hàng năm. Lãi suất điều chỉnh các kỳ sau bằng suất tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 24 tháng tại thời điểm điều chỉnh + phí 4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Phương thức trả lãi và gốc theo hợp đồng tín dụng cụ thể.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền 900.000.000 đồng cho ông H, bà T2 theo Bảng kê rút vốn số 01/2020/7550273/HĐTD ký ngày 27/02/2020. Ông H, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản nợ chuyển quá hạn từ ngày 15/3/2024.

2. Ngày 14/6/2021, Ngân hàng TMCP Đ –Chi nhánh M và ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh K Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD. Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Mục đích sử dụng tiền vay là tiêu dùng. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 14/6/2021 đến ngày 14/6/2026. Lãi suất cho vay kỳ đầu áp dụng lãi suất ưu đãi cố định trong 12 tháng đầu tiên theo gói tín dụng trung dài hạn “Đồng hành, vươn xa” của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Các kỳ sau áp dụng lãi suất thỏa thuận thả nổi được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày 01/01 và ngày 01/7 hàng năm. Lãi suất điều chỉnh (các kỳ sau) bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau 24 tháng tại thời điểm điều chỉnh + phí 4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng thời gian chậm trả. Phương thức trả lãi và gốc theo hợp đồng tín dụng cụ thể.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông H, bà T2 theo Bảng kê rút vốn số 01/2021/7550273/HĐTD ký ngày 14/6/2021. Ông H, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản nợ chuyển quá hạn từ ngày 15/02/2024.

3. Tài sản thế chấp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/7550273/HĐBĐ ngày 31/7/2023 (đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định) gồm có:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà

Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại số A, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh tiền G, diện tích 272m², loại đất: đất ở tại nông thôn 91,4m², đất trồng cây lâu năm 180,6m² và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ (diện tích sàn 87,3m²), thửa đất 1402, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DM 568506, số vào sổ cấp GCN: CN23953 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M cấp ngày 25/7/2023.

- Quyền sử dụng đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại xã M, thành phố M, tỉnh tiền G, diện tích 178,6m², loại đất: TC, thửa đất 728, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S100232, số vào sổ cấp GCN: 02469 QSDD/563/2001/QĐUB(H) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2001.

- Quyền sử dụng đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại xã M, thành phố M, tỉnh tiền G, diện tích 722,8m², loại đất: đất vườn, thửa đất 344, tờ bản đồ số 47 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V065430, số vào sổ cấp GCN: 02946 QSDD/889/2002/QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 18/11/2002.

Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020, Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021.

Trong đó, tính đến ngày 27/8/2024 Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020 còn nợ số tiền 68.216.415 đồng, gồm:

- Nợ gốc: 64.625.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 3.515.509 đồng.
- Lãi quá hạn: 75.906 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021 còn nợ số tiền 330.662.248 đồng, gồm:

- Nợ gốc: 310.610.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 19.556.683 đồng.
- Lãi quá hạn: 495.565 đồng.

và toàn bộ tiền lãi, lãi quá hạn, lãi chậm trả phát sinh sau ngày 27/8/2024 đến khi Ngân hàng thu hồi hết nợ theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên cũng như các chi phí tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp (chi phí thu giữ, chi phí kê biên tài sản, chi phí thẩm định giá, chi phí bán đấu giá tài sản, tiền phí thi hành án... và các nghĩa vụ liên quan khác), các chi phí khác để xử lý thu hồi nợ. Đồng thời đề nghị Tòa án chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020, Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021 khi ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh T3 dứt toàn bộ nợ gốc và lãi (bao gồm lãi phát sinh sau ngày 15/7/2024 đến khi trả dứt nợ) tại ngân hàng.

Nếu ông H, bà T2 không trả ngay cho Ngân hàng theo cầu trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên và phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại số A, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền G, diện tích 272m², loại đất: đất ở tại nông thôn 91,4m², đất trồng cây lâu năm 180,6m² và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ (diện tích sàn 87,3m²), thửa đất 1402, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DM 568506, số vào sổ cấp GCN: CN23953 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M cấp ngày 25/7/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại xã M, thành phố M, tỉnh Tiền G, diện tích 178,6m², loại đất: TC, thửa đất 728, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S100232, số vào sổ cấp GCN: 02469 QSDĐ/563/2001/QĐUB(H) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2001.

Đối với đề nghị kê biên và phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại xã M, thành phố M, tỉnh Tiền G, diện tích 722,8m², loại đất: đất vườn, thửa đất 344, tờ bản đồ số 47 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V065430, số vào sổ cấp GCN: 02946 QSDĐ/889/2002/QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 18/11/2002 Ngân hàng không yêu cầu nữa.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông H, bà T2 thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên và phát mãi các tài sản khác thuộc sở hữu của ông H, bà T2 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ông H, bà T2 phải chịu mọi chi phí phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay đã ký.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập cho bị đơn ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 nhưng ông H, bà T2 không có văn bản trình bày ý kiến và không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh V mặt không có lý do.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:*

Về 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 đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn thực hiện đúng, đầy đủ

quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho ngân hàng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020, Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021. Trường hợp ông H, bà T2 không thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ thì Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngoài ra các đương sự không có yêu cầu gì khác. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh cư T4 tại ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho ngân hàng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 26/02/2020 Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh M và ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD. Số tiền vay là 900.000.000 đồng. Mục đích vay là xây dựng nhà ở. Thời hạn vay là 96 tháng từ ngày 27/02/2020 đến ngày 27/02/2028. Lãi suất vay là 11,7%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày 01/01 và ngày 01/7 hàng năm. Lãi suất điều chỉnh các kỳ sau bằng suất tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 24 tháng tại thời điểm điều chỉnh + phí 4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay theo thông

báo của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Phương thức trả lãi và gốc theo hợp đồng tín dụng cụ thể (bút lục 109 - 113). Ngày 14/6/2021 Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh M và ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD. Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Mục đích sử dụng tiền vay là tiêu dùng. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 14/6/2021 đến ngày 14/6/2026. Lãi suất cho vay kỳ đầu áp dụng lãi suất ưu đãi cố định trong 12 tháng đầu tiên theo gói tín dụng trung dài hạn “Đồng hành, vươn xa” của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Các kỳ sau áp dụng lãi suất thỏa thuận thả nổi được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày 01/01 và ngày 01/7 hàng năm. Lãi suất điều chỉnh (các kỳ sau) bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau 24 tháng tại thời điểm điều chỉnh + phí 4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng thời gian chậm trả. Phương thức trả lãi và gốc theo hợp đồng tín dụng cụ thể (bút lục 102 - 106).

Ngân hàng TMCP Đ và ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 đã tự nguyện thỏa thuận ký kết 02 hợp đồng tín dụng theo hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 14 và khoản 16 Điều 4, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017. Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân tiền vay của Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD cho ông Lê Phạm Công H theo Bảng kê rút vốn ngày 27/02/2020 (bút lục 108), giải ngân tiền vay của Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD cho ông Lê Phạm Công H theo Bảng kê rút vốn ngày 14/6/2021 (bút lục 101). Do đó, Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD và Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Tại Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD và Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD các bên đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể về lãi suất cho vay, phương pháp tính lãi, cơ chế điều chỉnh lãi suất. Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với quy định về lãi suất cho vay tại Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 7, khoản 2 Điều 8 của 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. Đối chiếu với Phiếu tính lãi ngày 25/9/2024 của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 thì thấy mức lãi suất của khoản vay đã được điều chỉnh phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng và không vượt quá quy định của pháp luật về lãi suất cho vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, đôn

độc nhưng đến nay ông H, bà T2 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh thanh T5 số tiền còn nợ đối với 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020 tạm tính đến ngày 25/9/2024 là 68.788.295 đồng, gồm số tiền vốn là 64.625.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 4.059.775 đồng, tiền lãi quá hạn là 103.520 đồng; số tiền còn nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021 tạm tính đến ngày 25/9/2024 là 333.432.068 đồng, gồm số tiền vốn là 310.610.000 đồng, lãi trong hạn là 22.822.068 đồng, lãi quá hạn là 649.453 đồng và lãi phát sinh trên số tiền chưa trả tính từ sau ngày 25/9/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021 là có căn cứ là phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/7550273/HĐBĐ ngày 31/7/2023, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngân hàng TMCP Đ và ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 đã tự nguyện thỏa thuận thế chấp tài sản tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/7550273/HĐBĐ ngày 31/7/2023 (bút lục 80 - 89) gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại số A, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh tiền G, diện tích 272m², loại đất: đất ở tại nông thôn 91,4m², đất trồng cây lâu năm 180,6m² và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ (diện tích sàn 87,3m²), thửa đất 1402, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DM 568506, số vào sổ cấp GCN: CN23953 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M cấp ngày 25/7/2023.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại xã M, thành phố M, tỉnh tiền G, diện tích 178,6m², loại đất: TC, thửa đất 728, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S100232, số vào sổ cấp GCN: 02469 QSĐĐ/563/2001/QĐUB(H) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2001.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại xã M, thành phố M, tỉnh tiền G, diện tích 722,8m², loại đất: đất vườn, thửa đất 344, tờ bản đồ số 47 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V065430, số vào sổ cấp GCN: 02946 QSĐĐ/889/2002/QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 18/11/2002.

Hợp đồng thế chấp tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm, đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Tại điểm b khoản 1 Điều 9 Hợp đồng thế chấp, các bên đã thỏa thuận các trường hợp xử lý tài sản thế chấp, trong đó có trường hợp: “*b) Người có nghĩa vụ được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ theo bất kỳ Hợp đồng cấp tín dụng nào được bảo đảm bằng Hợp đồng này dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn;*”. Theo khoản 5, 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 quy định nghĩa vụ bên thế chấp: “*giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*”. Do đó, trường hợp ông Lê Phạm Công

H, bà Nguyễn Thị Thanh K1 thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thuộc thửa đất số 1042 và 728 để thu hồi nợ là phù hợp.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên được dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn, nếu thừa sẽ được trả lại cho bị đơn, nếu thiếu thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là 20.089.000 đồng.

[5] Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 320, Điều 405, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 14 và khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết 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;

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

1.1 Buộc ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020 là 68.788.295 đồng (*Sáu mươi tám triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn hai trăm chín mươi lăm đồng*), trong đó gồm:

+ Tiền vốn: 64.625.000 đồng (*Sáu mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

+ Tiền lãi trong hạn: 4.059.775 đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi lăm đồng*).

+ Tiền lãi quá hạn: 103.520 đồng (*Một trăm lẻ ba nghìn năm trăm hai mươi đồng*).

1.2 Buộc ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021 là 333.432.068 đồng (*Ba trăm ba mươi ba triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn không trăm sáu mươi tám đồng*), trong đó gồm:

+ Tiền vốn: 310.610.000 đồng (*Ba trăm mười triệu sáu trăm mười nghìn đồng*).

+ Tiền lãi trong hạn: 22.822.068 đồng (*Hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi hai nghìn không trăm sáu mươi tám đồng*).

+ Tiền lãi quá hạn: 649.453 đồng (*Sáu trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi ba đồng*).

1.3 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 26/9/2024) ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 phải tiếp tục trả lãi đối với số tiền nợ chưa trả theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2020/7550273/HĐTD ngày 26/02/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2021/7550273/HĐTD ngày 14/6/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Đ thì lãi suất mà ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

1.4 Trường hợp ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh K1 thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại số A, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh tiền G, diện tích 272m², loại đất: đất ở tại nông thôn 91,4m², đất trồng cây lâu năm 180,6m² và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ (diện tích sàn 87,3m²), thửa đất 1402, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DM 568506, số vào sổ cấp GCN: CN23953 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M cấp ngày 25/7/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Phạm Công H, bà

Nguyễn Thị T2, tọa lạc tại xã M, thành phố M, tỉnh tiền G, diện tích 178,6m², loại đất: TC, thửa đất 728, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S100232, số vào sổ cấp GCN: 02469 QSDĐ/563/2001/QĐUB(H) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2001.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông H, bà T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ trả lại Ngân hàng TMCP Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*).

3. Về án phí:

Ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 20.089.000 đồng (*Hai mươi triệu không trăm tám mươi chín nghìn đồng*).

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 9.850.000 đồng (*Chín triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0006463 ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP Đ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Phạm Công H, bà Nguyễn Thị T2 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND TP. Mỹ Tho;
- Chi cục THADS TP. Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

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

Võ Thị Kiều