TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: **857**/2024/DS – ST
Ngày: 26 - 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 TÂN PHÚ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Hoàng Lâm
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Nhung
2. Ông Nguyễn Đình Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên toà*:* Bà Trần Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 433/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1152/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 1374/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 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 là: Ông Trần Minh H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà P, số B đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 101560.24 ngày 23/5/2024) - Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn T, sinh năm 1969; địa chỉ: E đường Â, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Ngân hàng Q do ông Trần Minh H làm người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP Q (V) đã ký với ông Lê Văn T các Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 6089023.22 ngày 17/5/2022 với nội dung: VIB cho ông Lê Văn T vay số tiền 7.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự

có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 426 và thửa đất số 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; thời hạn vay: 204 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 19/5/2039. Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,70%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,5%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 30, ngày trả gốc đầu tiên là ngày 30/6/2022, mỗi tháng trả 34,313,000 đồng tháng cuối trả tất cả dư nợ còn lại; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 30, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 30/6/2022; trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 19/5/2022, V đã giải ngân cho ông Lê Văn T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6089023(1).22 với số tiền 7.000.000.000 đồng.

Đề nghị phát hành thẻ đã ký ngày 20/5/2022, VIB đồng ý cấp 02 Thẻ tín dụng cho ông Lê Văn T chi tiết như sau:

Số Thẻ: 526873001719307; loại thẻ: Thẻ tín dụng V; ngày cấp: 23/5/2022; hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng; hiệu lực thẻ đến ngày 31/5/2027; lãi suất, phí: Theo quy định của V từng thời kỳ.

Số Thẻ: 526887000 1324278; loại thẻ: Thẻ tín dụng V; ngày cấp: 23/5/2022; hạn mức thẻ: 100,000,000 đồng; hiệu lực thẻ đến ngày 31/5/2027; lãi suất, phí: Theo quy định của V từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn T đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 30/12/2022 và đang xếp loại nợ nhóm 4 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N. Tính đến ngày 26/9/2024, ông Lê Văn T đã trả cho V số tiền tổng cộng là 564.608.911 đồng (trong đó: Nợ gốc 205.878.000 đồng, nợ lãi 358.730.911 đồng). Hiện còn nợ V tổng số tiền là 9.532.611.694 đồng, theo các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6089023.22, nợ gốc là 6.794.122.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 543.423.598 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.798.273.885 đồng; tổng số tiền là 9.135.819.483 đồng

- Đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 526887300 1719307, nợ gốc là 99.999.697 đồng; nợ lãi quá hạn là 55.935.192 đồng; phí là 38.815.587 đồng. Tổng số tiền là 194.750.476 đồng.

- Đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 526887000 1324278, nợ gốc là 100.001.379 đồng; nợ lãi quá hạn là 58.260.649 đồng; phí là 43.779.707 tổng số tiền là 202.041.735 đồng.

Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 426, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ043971, số vào sổ cấp GCN: CS00636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022, đứng tên

ông Lê Văn T và Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ043970, số vào số cấp GCN: CS00637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022, đứng tên ông Lê Văn T. Các tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 3527, Quyển số: 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C tỉnh Tiền Giang công chứng ngày 18/5/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

1. Buộc ông Lê Văn T phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền của các hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 26/9/2024 như đã nêu trên là 9.532.611.694 đồng.

2. VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi ông Lê Văn T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký.

3. Trong trường hợp ông Lê Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 426, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ043971, số vào số cấp GCN: CS00636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022, đứng tên ông Lê Văn T và Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ043970, số vào số cấp GCN: CS00637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022, đứng tên ông Lê Văn T. Các tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 3527, Quyển số: 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C tỉnh Tiền Giang công chứng ngày 18/5/2022 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 V.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Lê Văn T 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 V.

4. 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 V. 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 V.

5. Buộc ông Lê Văn T hoàn trả tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho V, bao gồm: Tạm ứng án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng ông T không có ý kiến trình bày. Ngày 25/8/2024 bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Đương sự, Thư ký và Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Lê Văn T phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 6089023.22, nợ gốc là 6.794.122.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 543.423.598 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.798.273.885 đồng; tổng số tiền là 9.135.819.483 đồng

Đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 526887300171930 7, nợ gốc là 99.999.697 đồng; nợ lãi quá hạn là 55.935.192 đồng; phí là 38.815.587 đồng. Tổng số tiền là 194.750.476 đồng.

Đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 526887000132427 8, nợ gốc là 100.001.379 đồng; nợ lãi quá hạn là 58.260.649 đồng; phí là 43.779.707 tổng số tiền là 202.041.735 đồng.

Trong trường hợp ông Lê Văn T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 426, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ043971, số vào sổ cấp GCN: CS00636 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022, đứng tên ông Lê Văn T và Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ043970, số vào sổ cấp GCN: CS00637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022, đứng tên ông Lê Văn T.

Buộc ông Lê Văn T phải trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là V), Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng". Do bị đơn ông Lê Văn T có nơi cư trú tại quận T nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Ông Lê Văn T đã được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật. Vào ngày 25/8/2024, ông Lê Văn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Về nợ gốc:

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 6089023.22 ngày 17/5/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6089023.22 ngày 19/5/2022, có cơ sở xác định ông Lê Văn T có vay của V số tiền 7.000.000.000 đồng. Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ CIF 03627989 ngày 20/5/2022 có cơ sở xác định VIB đã cấp cho ông Lê Văn T 01 thẻ tín dụng VIB Rewards Unlimited, số thẻ 526887000132427 8, hạn mức 100.000.000 đồng và thẻ V, số thẻ 526887300171930 7, hạn mức 100.000.000 đồng.

- Tại các Hợp đồng tín dụng nói trên giữa Ngân hàng và ông Lê Văn T quy định về thời hạn trả nợ. Theo quy định, khách hàng trả không đầy đủ, đúng hạn khoản cấp tín dụng theo hợp đồng thì coi là sự kiện vi phạm. Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định: *"Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng"*.

- Xét bị đơn ông Lê Văn T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không tiếp tục trả nợ gốc cho VIB mặc dù đã được VIB thông báo nhắc nợ là đã vi phạm điều khoản thoản thuận giữa các bên theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Căn cứ vào quá trình thanh toán gốc của hợp đồng tín dụng, quá trình sử dụng và thanh toán các thẻ tín dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Lê Văn T yêu cầu thanh toán nợ gốc tạm tính đến ngày 26/9/2024, theo Hợp đồng tín dụng số 6089023.22 ngày 17/5/2022 với số tiền 6.794.122.000 và Đề nghị phát hành thẻ CIF 03627989 ngày 20/5/2022 (bao gồm thẻ tín dụng thẻ tín dụng VIB Rewards Unlimited, số thẻ 526887000132427 8 và thẻ VIB Online Plus, số thẻ 526887300171930 7) với tổng số tiền là 200.001.076 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu thanh toán lãi:

- Tại Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 19/5/2022; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9.70%/năm; lãi suất được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,5%/năm.

- Tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "*Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng*", ngoài ra tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*". Vì Ngân hàng có chức năng hoạt động tín dụng nên lãi suất sẽ do thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và khách hàng. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào lãi suất thỏa thuận giữa hai bên tại hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và Đề nghị phát hành thẻ ngày 20/5/2022 để tính lãi là phù hợp quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Xét, do ông Lê Văn T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả tiền lãi là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Lê Văn T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 6089023.22 ngày 17/5/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6089023.22 ngày 19/5/2022 tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 9.135.819.483 đồng (trong đó nợ gốc là 6.794.122.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 543.423.598 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.798.273.885 đồng).

Buộc bị đơn ông Lê Văn T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi theo Đề nghị phát hành thẻ CIF 03627989 ngày 20/5/2022, tạm tính đến ngày 26/9/2024, bao gồm thẻ tín dụng thẻ tín dụng V, số thẻ 526887000132427 8 tổng số tiền là 202.041.735 đồng (trong đó, nợ gốc là 100.001.379 đồng; lãi quá hạn là 58.260.649 đồng; tiền phí là 43.779.707 đồng, và thẻ V, số thẻ 526887300171930 7, tổng số tiền là 194.750.476 đồng (trong đó, nợ gốc là 99.999.697 đồng, nợ lãi quá hạn là 55.935.192 đồng; tiền phí là 38.815.587 đồng.

[3.3]. Về thời hạn thanh toán: Xét Ngân hàng yêu cầu ông Lê Văn T phải thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi một lần ngay sau khi án có hiệu lực. Do ông Lê Văn T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng nên yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sơ chấp nhận.

[4] *Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm*:

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00636 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022 cho ông Lê Văn T thì ông Lê Văn T là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 426 và 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định ngày 19/4/2024 đã xác định: Tại thửa đất số 426 và 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang không có công trình xây dựng trên đất và không có ai cư ngụ trên đất.

Xét, theo quy định của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9679306.22.624 ngày 18/5/2022 thì ông Lê Văn T có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q để xử lý theo quy định pháp luật. Đồng thời, tại tiểu mục (i), mục 2.1, phần 2.0 của Hợp đồng thế chấp quy định về nghĩa vụ bảo đảm như sau: *"Các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng số 6089023.22 ký ngày 17 tháng 05 năm 2022 (bao gồm cả phụ lục, văn bản sửa đổi) và các Hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng khác (bao gồm cả phụ lục, văn bản sửa đổi) ký giữa bên A và bên B kể từ sau ngày ký hợp đồng này".* Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 426 và 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang nếu đến hạn mà ông Lê Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6089023.22 ngày 17/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6089023.22 ngày 19/5/2022 và Đề nghị phát hành thẻ CIF 03627989 ngày 20/5/2022, bao gồm thẻ tín dụng thẻ tín dụng VIB Rewards Unlimited, số thẻ 526887000132427 8 là phù hợp quy định tại Điều 299, khoản 6 Điều 320, khoản 2 Điều 324 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[5] Về yêu cầu: Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Lê Văn T 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 V. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00636 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00637 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022 cho ông Lê Văn T và Báo cáo kết quả thẩm định giá ngày 22/4/2022 của Công ty cổ phần Đ xác định thửa đất 426 và 427 tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là đất trống. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú cũng xác định tài sản thế chấp là đất trống. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu này của Ngân hàng.

[6] Về yêu cầu: 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 V. 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 V là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo sau khi phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q thì ông Lê Văn T được quyền nhận lại số tiền chênh lệch theo quy định tại khoản 2 Điều 307 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét tại chỗ là 20.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Lê Văn T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 của Uỷ 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. Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 117.532.612 đồng.

H1 lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 57.788.640 đồng cho Ngân hàng TMCP Q.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 299; khoản 2 Điều 307; khoản 6 Điều 320; khoản 2 Điều 324; Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91; khoản 1, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q.

- Buộc ông Lê Văn T phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số nợ tạm tính đến ngày 26/9/2024 như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 6089023.22 ngày 17/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6089023.22 ngày 19/5/2022 số tiền là 9.135.819.483 (chín tỷ một trăm ba mươi lăm triệu tám trăm mười chín nghìn bốn trăm tám mươi ba) đồng. Trong đó nợ gốc là 6.794.122.000 (sáu tỷ bảy trăm chín mươi bốn triệu một trăm hai mươi hai nghìn) đồng; nợ lãi trong hạn là 543.423.598 (năm trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn năm trăm chín mươi tám) đồng; nợ lãi quá hạn là 1.798.273.885 (một tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm tám mươi lăm) đồng.

+ Đề nghị phát hành thẻ CIF 03627989 ngày 20/5/2022, bao gồm thẻ tín dụng thẻ tín dụng V, số thẻ 526887000132427 8, tổng số tiền là 202.041.735 (hai trăm lẻ hai triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn bảy trăm ba mươi lăm) đồng. Trong đó, nợ gốc là 100.001.379 (một trăm triệu không trăm lẻ một nghìn ba trăm bảy mươi chín) đồng; lãi quá hạn là 58.260.649 (năm mươi tám triệu hai trăm sáu mươi nghìn sáu trăm bốn mươi chín) đồng; tiền phí là 43.779.707 (bốn

mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn bảy trăm lẻ bảy) đồng, và thẻ V, số thẻ 526887300171930 7, tổng số tiền là 194.750.476 (một trăm chín mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn bốn trăm bảy mươi sáu) đồng. Trong đó, nợ gốc là 99.999.697 (chín mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi bảy) đồng, nợ lãi quá hạn là 55.935.192 (năm mươi lăm triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn một trăm chín mươi hai) đồng; tiền phí là 38.815.587 (ba mươi tám triệu tám trăm mười lăm nghìn năm trăm tám mươi bảy) đồng.

- Thời hạn thi hành: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Địa điểm thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Lê Văn T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa trả, theo mức lãi suất thỏa thuận tương ứng với Hợp đồng tín dụng số 6089023.22 ngày 17/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6089023.22 ngày 19/5/2022 và Đề nghị phát hành thẻ CIF 03627989 ngày 20/5/2022 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục thanh toán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

[3]. Sau khi ông Lê Văn T trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng phải giải chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 426 và 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo quy định của pháp luật.

[4]. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 426 và 427, tờ bản đồ số C2 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00636 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00637 ngày do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022 cho ông Lê Văn T) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 9679306.22.624 được công chứng số 3527, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2022 của Phòng C1, việc đăng ký thế chấp được thực hiện hoàn tất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Tiền Giang, để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Lê Văn T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo sau khi phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q thì ông Lê Văn T được quyền nhận lại số tiền chênh lệch theo quy định tại khoản 2 Điều 307 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lê Văn T phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn T phải chịu án phí là 117.532.612 (một trăm mười bảy triệu năm trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm mười hai) đồng.

- Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 57.788.640 (năm mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi) đồng cho Ngân hàng TMCP Q theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0006767 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[7] Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa 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 tống đạt hợp lệ.

[8] Trường hợp Bản án 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 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).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP . HCM;
- VKSND Q. Tân Phú;
- Chi cục THADS Q. Tân Phú;
- Lưu VP, hồ sơ (Oanh)./.

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

Lê Viết Hoàng Lâm