

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA
THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 303/2024/DS-ST
Ngày 27 - 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 TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Vĩnh Mai

2. Bà Nguyễn Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Hà – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Diễm Linh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 705/2023/TLST-DS ngày 15/11/2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 344/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 423/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V. Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ái V1 (Vắng mặt), ông Trần Văn L (Có mặt), ông Phạm Xuân T (Vắng mặt), ông Từ Thế Anh H (Vắng mặt).

Địa chỉ: Lầu F, Tòa nhà P sky, số B U, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trịnh Minh S, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày:**

Quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V2) đã ký với ông Trịnh Minh S Hợp đồng tín dụng số 9261790.20 ngày 09/04/2020 với nội dung: VIB cho ông Trịnh Minh S vay số tiền 2.600.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua bất động sản; Thời hạn vay: 360 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 8,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 06 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 3,9%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng trả cùng với ngày trả lãi, trong 36 tháng đầu tiên trả 1.810.000 đồng/tháng, từ tháng thứ 37 trả 7.825.000 đồng/tháng, số tiền còn lại thanh toán vào tháng cuối cùng; Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 01, trả ngày đầu tiên vào ngày 01/05/2020; Trả phí: Theo quy định của V2 từng thời kỳ.

Ngày 10/04/2020, V2 đã giải ngân cho ông Trịnh Minh S theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 9261790(1).20 với số tiền 2.600.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trịnh Minh S đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD; HĐTC đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 01/09/2020 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.

- Vào ngày 16/10/2020, giữa ngân hàng và ông Trịnh Minh S đã lập Biên bản thỏa thuận về bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng để xử lý, thu hồi nợ. Tuy nhiên, sau khi đưa tài sản để bán đấu giá nhưng không có người mua. Trong khi hồ sơ tín dụng gần hết thời hiệu khởi kiện phía Ngân hàng quyết định không bán đấu giá thông qua tổ chức đấu giá, hơn nữa ông S không hợp tác làm việc nên Ngân hàng đã tiến hành khởi kiện.

- Tạm tính đến ngày 27/9/2024, ông Trịnh Minh S đã trả cho V2 số tiền tổng cộng là 75.830.418 đồng (trong đó: nợ gốc 7.240.000 đồng, nợ lãi 68.590.418 đồng) và còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền là: 4.817.122.838 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm mười bảy triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng) bao gồm:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9261790.20, ngày 09/4/2020:

Nợ gốc: 2.592.760.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 137.245.800 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.985.363.283 đồng;

Tổng cộng 4.715.369.133 đồng.

+ Chi phí liên quan đến việc đấu giá tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 27/9/2024 là:

Chi phí quảng cáo: 4.880.105 đồng

Chi phí gắn bảng quảng cáo: 3.300.000 đồng

Chi phí làm bảng hiệu quảng cáo: 6.710.000 đồng

Chi phí thẩm định tài sản: 13.000.000 đồng

Chi phí bán đấu giá tài sản: 68.913.600 đồng

Chi phí đo vẽ cắm mốc: 4.950.000 đồng

Tổng cộng: 101.753.705 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 766, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: Phường H, Quận A, TP ., tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM583096, số vào sổ cấp GCN: CH13019 do U, TP . cấp ngày 07/11/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/03/2020 đứng tên ông Trịnh Minh S”. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5747270.20.652, S1 công chứng: 007570, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, TP . công chứng ngày 10/04/2020 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 V2.

Từ những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 kính đề nghị Quý Tòa xem xét, giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc ông Trịnh Minh S phải trả ngay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành), số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2024 là: 4.817.122.838 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm mười bảy triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng) bao gồm:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9261790.20, ngày 09/4/2020:

Nợ gốc: 2.592.760.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 137.245.800 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.985.363.283 đồng;

Tổng cộng 4.715.369.133 đồng.

+ Chi phí liên quan đến việc đấu giá tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 27/9/2024 là:

Chi phí quảng cáo: 4.880.105 đồng

Chi phí gắn bảng quảng cáo: 3.300.000 đồng

Chi phí làm bảng hiệu quảng cáo: 6.710.000 đồng

Chi phí thẩm định tài sản: 13.000.000 đồng

Chi phí bán đấu giá tài sản: 68.913.600 đồng

Chi phí đo vẽ cắm mốc: 4.950.000 đồng

Tổng cộng: 101.753.705 đồng.

Đề nghị Q tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 28/9/2024 cho đến khi ông Trịnh Minh S thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 9261790.20 ngày 09/04/2020, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9261790(1).20 ngày 10/04/2020).

Trong trường hợp ông Trịnh Minh S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V2, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 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 gắn liền với đất tại thửa đất số: 766, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: Phường H, Quận A, TP ., tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM583096, số vào sổ cấp GCN: CH13019 do U, TP . cấp ngày 07/11/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/03/2020 đứng tên ông Trịnh Minh S”. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5747270.20.652, S1 công chứng: 007570, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, TP . công chứng ngày 10/04/2020 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 V2.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Trịnh Minh S 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 V2 (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5747270.20.652 số 5747270.20.652 ngày 10/04/2020).

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 V2. 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 V2.

* Bị đơn ông Trịnh Minh S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của Nguyên đơn; Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn không chấp hành 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

- 1./ Buộc ông Trịnh Minh S trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 tổng số nợ còn thiếu theo Hợp đồng cấp tín dụng số LDA.CN.3423.160523 ngày 17/5/2023 tính đến ngày 27/9/2024 là: 4.817.122.838 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm mười bảy triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng) bao gồm:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9261790.20, ngày 09/4/2020:

Nợ gốc: 2.592.760.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 137.245.800 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.985.363.283 đồng;

Tổng cộng 4.715.369.133 đồng.

+ Chi phí liên quan đến việc đấu giá tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 27/9/2024 là:

Chi phí quảng cáo: 4.880.105 đồng

Chi phí gắn bảng quảng cáo: 3.300.000 đồng

Chi phí làm bảng hiệu quảng cáo: 6.710.000 đồng

Chi phí thẩm định tài sản: 13.000.000 đồng

Chi phí bán đấu giá tài sản: 68.913.600 đồng

Chi phí đo vẽ cắm mốc: 4.950.000 đồng

Tổng cộng: 101.753.705 đồng.

4./ Buộc ông Trịnh Minh S còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, K ước nhận nợ, Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, tính kể từ ngày 28/9/2024 đến ngày trả hết nợ.

5. Nếu ông Trịnh Minh S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì được quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 766, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: Phường H, Quận A, TP ., tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM583096, số vào sổ cấp GCN: CH13019 do U, TP . cấp ngày 07/11/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/03/2020 đứng tên ông Trịnh Minh S theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5747270.20.652, S1 công chứng: 007570, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, TP . công chứng ngày 10/04/2020.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Trịnh Minh S vắng mặt lần thứ hai không có lý do; Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Trịnh Minh S là phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét Hợp đồng tín dụng số 9261790.20 ngày 09/04/2020:

Số tiền vay gốc: vay số tiền 2.600.000.000 đồng. Thời hạn vay: 360 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 8,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 06 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 3,9%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng trả cùng với ngày trả lãi, trong 36 tháng đầu tiên trả 1.810.000 đồng/tháng, từ tháng thứ 37 trả 7.825.000 đồng/tháng, số tiền còn lại thanh toán vào tháng cuối cùng; Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 01, trả ngày đầu tiên vào ngày 01/05/2020; Trả phí: Theo quy định của V2 từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trịnh Minh S đã trả được ông Trịnh Minh S đã trả cho V2 số tiền tổng cộng là 75.830.418 đồng (trong đó: nợ gốc 7.240.000 đồng, nợ lãi 68.590.418 đồng). Sau ngày 01/9/2020 thì ông Trịnh Minh S không trả thêm được số tiền nào cả.

Như vậy là ông Trịnh Minh S đã vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Việc ký kết hợp giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không trái quy định của pháp luật. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên cần buộc bị đơn ông Trịnh Minh S

trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền nợ gốc và tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 9261790.20 ngày 09/04/2020 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 9261790(1).20 là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Khi vay tiền ông Trịnh Minh S có thể chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 766, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: Phường H, Quận A, TP ., tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM583096, số vào sổ cấp GCN: CH13019 do U, TP . cấp ngày 07/11/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/03/2020 đứng tên ông Trịnh Minh S, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5747270.20.652, S1 công chứng: 007570, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, TP . công chứng ngày 10/04/2020.

Theo Công văn số 937/UBND-ĐC, ngày 29/8/2024 của UBND phường H, quận A, thành phố Hồ Chí Minh trả lời Công văn số 2119/TAQ12, ngày 19/8/2024: Tại thời điểm xác minh hiện trạng nhà bỏ hoang, không có người sử dụng; Tại thời điểm xác minh, UBND phường không tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tranh chấp liên quan thửa đất số 766, tờ bản đồ số 01.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2024: Phía đường bê tông nhìn vào thửa đất số 766, tờ bản đồ số 01: Phần tiếp giáp với đường xi măng là sân đổ xi măng, tiếp giáp phần sân xi măng có 04 bức tường gạch xây khép kín, phía bên trái có một lối đi đổ bê tông, phía sau 04 bức tường là phần đất trống, trên đất có nhiều cây dại không có giá trị.

Xét hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai, Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016. Do đó, ông Trịnh Minh S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản trong Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5747270.20.652, S1 công chứng: 007570, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, TP . công chứng ngày 10/04/2020. Trường hợp ông Trịnh Minh S thanh toán đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 phải trả lại tài sản đã thế chấp cho ông Trịnh Minh S.

[2.3]. Xét yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí liên quan đến việc đấu giá tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 27/9/2024 là: Chi phí quảng cáo: 4.880.105 đồng; Chi phí gắn bảng quảng cáo: 3.300.000 đồng; Chi phí làm bảng hiệu quảng cáo: 6.710.000 đồng; Chi phí thẩm định tài sản: 13.000.000 đồng; Chi phí bán đấu giá tài sản: 68.913.600 đồng; Chi phí đo vẽ cắm mốc: 4.950.000 đồng; Tổng cộng: 101.753.705 đồng.

Vào ngày 16/10/2020, giữa ngân hàng và ông Trịnh Minh S đã lập Biên bản thỏa thuận về bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng để xử lý, thu hồi nợ. Theo đó, toàn bộ số tiền bán được từ việc bán đấu giá, ông Trịnh Minh S đồng ý để Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 ưu tiên trừ đi các khoản chi phí bán đấu

giá, chi phí hợp lý xử lý tài sản và phần còn lại thu nợ theo thứ tự nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn. Căn cứ các hóa đơn, chứng từ do phía Ngân hàng cung cấp liên quan đến các chi phí cần thiết liên quan đến việc bán đấu giá tài sản là hợp lệ. Vì vậy, cần buộc ông Trịnh Minh S phải trả cho Ngân hàng các khoản chi phí liên quan đến việc tổ chức bán đấu giá tài sản là 101.753.705 đồng.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trịnh Minh S phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này đã được phía nguyên đơn nộp tạm ứng nên buộc ông Trịnh Minh S phải thanh toán cho Nguyên đơn.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trịnh Minh S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể:

Ông Trịnh Minh S phải chịu 112.817.122 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo mức: $(112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 817.122.838 \text{ đồng}) = 112.817.122 \text{ đồng}$;

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 không phải chịu án phí DSST nên hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền tạm ứng án phí là 56.070.421 đồng đã nộp thay theo biên lai số AA/2023/0004324 ngày 09/11/2023 (Do ông Trịnh Trung T1 nộp) tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 156, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, , khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 299, Điều 314, Điều 315, Điều 316, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.
 - Buộc ông Trịnh Minh S có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 tổng số nợ là: 4.817.122.838 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm mười bảy triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng) bao

gồm:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9261790.20, ngày 09/4/2020:

Nợ gốc: 2.592.760.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 137.245.800 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 1.985.363.283 đồng;

Tổng cộng 4.715.369.133 đồng.

+ Chi phí liên quan đến việc đấu giá tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 27/9/2024 là:

Chi phí quảng cáo: 4.880.105 đồng

Chi phí gắn bảng quảng cáo: 3.300.000 đồng

Chi phí làm bảng hiệu quảng cáo: 6.710.000 đồng

Chi phí thẩm định tài sản: 13.000.000 đồng

Chi phí bán đấu giá tài sản: 68.913.600 đồng

Chi phí đo vẽ cắm mốc: 4.950.000 đồng

Tổng cộng: 101.753.705 đồng.

Ông Trịnh Minh S còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 9261790.20, kể từ ngày 28/9/2024 đến ngày trả hết nợ.

Trường hợp ông Trịnh Minh S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 766, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: Phường H, Quận A, TP ., tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM583096, số vào sổ cấp GCN: CH13019 do U, TP . cấp ngày 07/11/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/03/2020 đứng tên ông Trịnh Minh S theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5747270.20.652, S1 công chứng: 007570, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, TP . công chứng ngày 10/04/2020.

2. Về chi phí tổ tụng: Ông Trịnh Minh S phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này đã được phía nguyên đơn nộp tạm ứng nên buộc ông Trịnh Minh S phải thanh toán cho Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền 1.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Minh S phải chịu 112.817.122 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo mức: (112.000.000 đồng + 0,1% x 817.122.838 đồng) = 112.817.122 đồng;

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền tạm ứng án phí là 56.070.421 đồng đã nộp thay theo biên lai số AA/2023/0004324 ngày 09/11/2023 (Do ông Trịnh Trung T1 nộp) tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 thoả 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp.Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Loan