

Bản án số: 971/2024/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 QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Thị Mộng Tuyền.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Soan.

2. Bà Trần Thị Mai Lan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Thành Luân - Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 322/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024, về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 556/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 514/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S; Địa chỉ trụ sở: Số G Phố T, Phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hoàng T, sinh năm 1987. Địa chỉ liên hệ: Số A đường N, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Mai Anh Đ, sinh năm 1979; (Có đơn xin vắng mặt).

2.2. Bà Châu Thị Mỹ L, sinh năm 1982. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S, ông Phan Hoàng T trình bày:

Ngân hàng TMCP S (sau đây được viết tắt là Ngân hàng) đã cấp tín dụng cho ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L khoản vay như sau:

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020; Khế ước nhận nợ số 001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 và Phụ lục khế ước nhận nợ số PL02-001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 08/9/2021 như sau: Số tiền cho vay: 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, thời hạn cho vay: 180 tháng (kể từ ngày 14/01/2020 đến ngày 14/01/2035), mục đích vay: Bổ sung vốn mua bất động sản, lãi suất cho vay: 13,1%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần kể từ thời điểm giải ngân, mức lãi suất cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cao nhất KHCN của S1 tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,7%/năm; Lãi suất chậm trả lãi : 50% lãi suất cho vay nhưng không vượt quá 10%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Hình thức trả nợ: Lãi trả vào ngày 14 hàng tháng, gốc trả góp 180 kỳ vào ngày 14 hàng tháng.

Đã được giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: 001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 và được điều chỉnh lại theo Phụ lục khế ước nhận nợ số PL02-001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 08/9/2021 như sau:

+ Trả nợ gốc: Trả nợ gốc tạm hoãn 04 tháng (04 kỳ) kể từ ngày 14/9/2021, từ kỳ trả nợ gốc tháng 09/2021 (ngày 14/9/2021) đến kỳ trả nợ gốc tháng 12/2021 (ngày 14/12/2021) trả gốc 0 đồng. Từ kỳ trả nợ gốc tháng 01/2022 (ngày 14/01/2022) đến kỳ trả nợ gốc tháng 08/2022 (ngày 14/8/2022) trả gốc 16.953.000 đồng, từ kỳ trả nợ gốc tháng 09/2022 (ngày 14/9/2022) đến kỳ trả nợ gốc tháng 12/2034 (ngày 14/12/2034) mỗi kỳ trả gốc 11.302.000 đồng, kỳ trả nợ gốc ngày 14/01/2035 trả gốc là 11.421.000 đồng. Trả gốc định kỳ ngày 14 hàng tháng. Kỳ trả gốc đầu tiên sau cơ cấu là ngày 14/01/2022.

+ Trả nợ lãi: Trả nợ lãi tạm hoãn 03 tháng (03 kỳ) kể từ ngày 14/9/2021, từ kỳ trả nợ lãi tháng 09/2021 (ngày 14/9/2021) đến kỳ trả nợ lãi tháng 11/2021 (ngày 14/11/2021) trả lãi 0 đồng. Số tiền lãi, lãi phạt chậm trả đã đến hạn và kỳ tháng 09/2021 đến kỳ tháng 11/2021 trả trước ngày 31/12/2021. Trả lãi định kỳ vào ngày 14 hàng tháng.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng này, ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 032/2020/HĐTC-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai thế chấp tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 15, diện tích 867 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764878, số vào sổ cấp GCN: CS14197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/3/2017 cho ông Nguyễn Văn L1, bà Bùi Thị Kim C, đã đăng ký biến động

ngày 09/01/2020 cho bà Châu Thị Mỹ L. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B.

Kể từ ngày vay đến hết ngày 14/6/2023 (ngày trả nợ gần nhất), ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L đã thanh toán cho Ngân hàng được tổng số tiền là: 1.151.537.713 (Một tỷ một trăm năm mươi một triệu năm trăm ba mươi bảy ngàn bảy trăm mười ba) đồng. Trong đó, số tiền gốc là: 394.997.000 (Ba trăm chín mươi bốn triệu chín trăm chín mươi bảy ngàn) đồng, lãi trong hạn là: 753.696.588 (Bảy trăm năm mươi ba triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn năm trăm tám mươi tám) đồng, trả phí (trả lãi chậm trả) là: 2.844.125 (Hai triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn một trăm hai mươi lăm) đồng. Sau đó, ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L không thanh toán nữa dù Ngân hàng nhiều lần nhắc nhở. Do ông Đ và bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Ngày 23/5/2023, Ngân hàng đã có Thông báo số 273/2023/TB-SHB ngày 20/9/2023 về việc thông báo yêu cầu trả nợ hoặc tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho ông Mai Anh Đ, bà Châu Thị Mỹ L nhưng đến nay ông Đ, bà L vẫn không thực hiện.

Do ông Đ và bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm tính tới ngày 27/9/2024 là: 2.053.539.718 (Hai tỷ không trăm năm mươi ba triệu năm trăm ba mươi chín ngàn bảy trăm mười tám) đồng, trong đó: Nợ gốc là: 1.605.003.000 (Một tỷ sáu trăm lẻ năm triệu không trăm lẻ ba ngàn) đồng, nợ lãi trong hạn từ 14/01/2020 đến hết ngày 29/10/2023 là: 156.779.052 (Một trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn không trăm năm mươi hai) đồng, nợ lãi chậm trả từ 14/01/2020 đến hết ngày 29/10/2023 là: 5.660.385 (Năm triệu sáu trăm sáu mươi ngàn ba trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn từ 30/10/2023 đến hết ngày 27/9/2024 là: 286.097.281 (Hai trăm tám mươi sáu triệu không trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm tám mươi một) đồng. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, kể từ ngày 28/9/2024, ông Đ và bà L còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh của khoản vay nêu trên cho Ngân hàng đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ.

Yêu cầu ông Đ và bà L phải chịu tất cả các khoản phí liên quan đến vụ án. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu ông Đ và bà L phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn lại.

Bị đơn ông Mai Anh Đ trình bày tại Bản tự khai ngày 24/5/2024 như sau: Ông đồng ý và thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác nhận ông và bà L có vay Ngân hàng TMCP S số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và có thế chấp tài sản như nguyên đơn trình bày. Đến năm 2021, do đất của ông bị dính quy hoạch theo quy hoạch của tỉnh nên không bán được, gia đình gặp khó khăn do sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng của đại dịch Covid bị phá sản, vỡ nợ dẫn đến không trả nợ được cho Ngân hàng. Đến thời điểm hiện tại gia đình ông không có khả năng trả nợ. Ông

đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Ông xác định dư nợ gốc và lãi còn nợ Ngân hàng đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, ông xin Ngân hàng miễn giảm lãi và các khoản phí do gia đình ông hiện nay rất khó khăn. Ngày 21/6/2024, ông Đ có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp.

Bị đơn bà Châu Thị Mỹ L vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến của bà L.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - ông Phan Hoàng T là người đại diện theo ủy quyền xác định: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày 27/9/2024 số tiền nêu trên. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông Đ và bà L còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng. Trường hợp ông Đ và bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành thu hồi và phát mãi tài sản bảo đảm thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên thì ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP S cho đến khi hết nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71; bị đơn ông Mai Anh Đ đã thực hiện đúng, bị đơn bà Châu Thị Mỹ L chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập được đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 27/9/2024 là: 2.053.539.718 (Hai tỷ không trăm năm mươi ba triệu năm trăm ba mươi chín ngàn bảy trăm mười tám) đồng. Kể từ ngày 28/9/2024, ông Đ và bà L tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp ông Đ và bà L không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 032/2020/HĐTC-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020. Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì ông Đ và bà L có trách nhiệm trả số tiền còn lại cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Đ và bà L thanh toán xong toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và chi phí tố tụng khác cho Ngân hàng, Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đ và bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CH 764878, số vào sổ cấp GCN: CS14197 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/03/2017.

Về án phí sơ thẩm thực hiện theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận định:

*[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S khởi kiện bị đơn là ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L, cùng địa chỉ: Số B đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng cho nguyên đơn. Đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

*[2]. Về thủ tục tố tụng:*

Bị đơn ông Mai A Đoàn vắng mặt có đơn xin vắng mặt, bị đơn bà Châu Thị Mỹ L đã được Toà án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bà L vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L.

*[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020; Khế ước nhận nợ số 001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 và Phụ lục khế ước nhận nợ số PL02-001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 08/09/2021 đã đủ cơ sở xác định ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L được Ngân hàng TMCP S cấp tín dụng với số tiền vay là: 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn mua bất động sản; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất cho vay là: 13,1%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần kể từ thời điểm giải ngân, mức lãi suất cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cao nhất KHCN của S1 tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,7%/năm; Lãi suất chậm trả lãi: 50% lãi suất cho vay nhưng không vượt quá 10%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bị đơn đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 032/2020/HĐTC-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai thế chấp tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 15, diện tích 867 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764878, số vào sổ cấp GCN: CS14197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/3/2017 cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Bùi

Thị Kim C, đã đăng ký biến động ngày 09/01/2020 cho bà Châu Thị Mỹ L. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giao cho bị đơn đầy đủ số tiền theo Hợp đồng tín dụng đã ký kèm theo Khế ước nhận nợ thể hiện trong hồ sơ. Ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 14/6/2023 là: 1.151.537.713 (Một tỷ một trăm năm mươi một triệu năm trăm ba mươi bảy ngàn bảy trăm mười ba) đồng, trong đó, tiền gốc là: 394.997.000 (Ba trăm chín mươi bốn triệu chín trăm chín mươi bảy ngàn) đồng, lãi trong hạn là: 753.696.588 (Bảy trăm năm mươi ba triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn năm trăm tám mươi tám) đồng, trả phí (trả lãi chậm trả) là: 2.844.125 (Hai triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn một trăm hai mươi lăm) đồng. Sau đó, ông Đ và bà L không thanh toán thêm bất kỳ khoản nào nữa. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và tạo điều kiện để ông Đ và bà L trả nợ nhưng đến nay ông Đ và bà L vẫn chưa thanh toán. Do ông Đ và bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Như vậy, số tiền ông Đ và bà L chưa thanh toán tính đến ngày 27/9/2024 là: 2.053.539.718 (Hai tỷ không trăm năm mươi ba triệu năm trăm ba mươi chín ngàn bảy trăm mười tám) đồng, trong đó: Nợ gốc là: 1.605.003.000 (Một tỷ sáu trăm lẻ năm triệu không trăm lẻ ba ngàn) đồng, nợ lãi trong hạn từ 14/01/2020 đến hết ngày 29/10/2023 là: 156.779.052 (Một trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn không trăm năm mươi hai) đồng, nợ lãi chậm trả từ 14/01/2020 đến hết ngày 29/10/2023 là: 5.660.385 (Năm triệu sáu trăm sáu mươi ngàn ba trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn từ 30/10/2023 đến hết ngày 27/9/2024 là: 286.097.281 (Hai trăm tám mươi sáu triệu không trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm tám mươi một) đồng và yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, các bên thỏa thuận vay dưới hình thức trả nợ nhiều lần. Kỳ hạn cuối cùng của Hợp đồng tín dụng nêu trên chưa đến hạn nhưng ngày 13/3/2024 Ngân hàng đã khởi kiện ông Đ và bà L yêu cầu thanh toán nợ. Căn cứ Điều 8, Điều 12 của Hợp đồng tín dụng nêu trên có quy định các trường hợp chuyển nợ quá hạn, chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn. Theo đó, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ khoản nợ đã vay là đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Việc ông Đ và bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà L phải trả số tiền nợ gốc là: 1.605.003.000 (Một tỷ sáu trăm lẻ năm triệu không trăm lẻ ba ngàn) đồng là có căn cứ.

Về lãi suất: Xét thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng số: 032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020; Khế ước nhận nợ số 001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 và Phụ lục khế ước nhận nợ số PL02-001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 08/9/2021 thì lãi suất như sau: Lãi suất cho vay là: 13,1%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần kể từ thời điểm giải ngân, mức lãi suất cho kỳ điều chỉnh tiếp theo bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cao nhất KHCN của S1 tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay là 3,7%/năm; Lãi suất chậm trả lãi: 50% lãi suất cho vay nhưng không vượt quá 10%/năm, lãi suất quá hạn: 150%

lãi suất cho vay. Việc tính lãi theo chi tiết thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng do Ngân hàng cung cấp là đúng với thỏa thuận mà hai bên đã ký và phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nợ lãi tạm tính đến ngày 27/9/2024 là: Nợ lãi trong hạn từ 14/01/2020 đến hết ngày 29/10/2023 là: 156.779.052 (Một trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn không trăm năm mươi hai) đồng, nợ lãi chậm trả từ 14/01/2020 đến hết ngày 29/10/2023 là: 5.660.385 (Năm triệu sáu trăm sáu mươi ngàn ba trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn từ 30/10/2023 đến hết ngày 27/9/2024 là: 286.097.281 (Hai trăm tám mươi sáu triệu không trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm tám mươi một) đồng và kể từ ngày 28/9/2024, ông Đ và bà L phải tiếp tục thanh toán toàn bộ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay là có cơ sở để chấp nhận.

Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Căn cứ Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản số: 032/2020/HĐTC-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai, ông Đ và bà L đã thế chấp tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 15, diện tích 867 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764878, số vào sổ cấp GCN: CS14197 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/3/2017 cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Bùi Thị Kim C, đã đăng ký biến động ngày 09/01/2020 cho bà Châu Thị Mỹ L để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp nêu trên.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024, Hội đồng ghi nhận hiện trạng tài sản thế chấp nêu trên như sau: Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất theo Giấy chứng nhận nêu trên là đất trống.

Theo thỏa thuận tại Điều 5 về các trường hợp xử lý tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp nêu rõ các trường hợp bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không phụ thuộc ý chí của bên thế chấp. Xét việc ký kết Hợp đồng tín dụng kèm theo Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đều được người có thẩm quyền của các bên ký trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp. Do đó, các thỏa thuận trong hợp đồng phát sinh hiệu lực và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

Như vậy, bị đơn ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Nếu tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu ông Đ và bà L tiếp tục phải có nghĩa vụ trả hết số tiền còn lại.

Trường hợp ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L thanh toán xong toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và chi phí tố tụng khác cho Ngân hàng, Ngân hàng có trách nhiệm

hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764878, số vào sổ cấp GCN: CS14197 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/3/2017 cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Bùi Thị Kim C, đã đăng ký biến động cho bà Châu Thị Mỹ L ngày 09/01/2020.

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền là: 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 73.070.794 (Bảy mươi ba triệu không trăm bảy mươi ngàn bảy trăm chín mươi bốn) đồng.

H lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 34.318.054 (Ba mươi bốn triệu ba trăm mười tám ngàn không trăm năm mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: 0013017 ngày 01/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 280, 298, 317, 322, 323, 401 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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 khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.



Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S:

1. Buộc ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tính đến ngày 27/9/2024 là: 2.053.539.718 (Hai tỷ không trăm năm mươi ba triệu năm trăm ba mươi chín ngàn bảy trăm mười tám) đồng, trong đó: Nợ gốc là: 1.605.003.000 (Một tỷ sáu trăm lẻ năm triệu không trăm lẻ ba ngàn) đồng, nợ lãi trong hạn từ 14/01/2020 đến hết ngày 29/10/2023 là: 156.779.052 (Một trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn không trăm năm mươi hai) đồng, nợ lãi chậm trả từ 14/01/2020 đến hết ngày 29/10/2023 là: 5.660.385 (Năm triệu sáu trăm sáu mươi ngàn ba trăm tám mươi lăm) đồng, nợ lãi quá hạn từ 30/10/2023 đến hết ngày 27/9/2024 là: 286.097.281 (Hai trăm tám mươi sáu triệu không trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm tám mươi một) đồng. Trả một lần ngay khi sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 15, diện tích 867 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764878, số vào sổ cấp GCN: CS14197 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/03/2017 cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Bùi Thị Kim C, đã đăng ký biến động ngày 09/01/2020 cho bà Châu Thị Mỹ L đã được xác lập theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 032/2020/HĐTC-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Phụ lục Khế ước nhận nợ nêu trên thì ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP S cho đến khi hết nợ.

Kể từ ngày 28/9/2024 cho đến ngày thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP S, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020; Khế ước nhận nợ số 001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 14/01/2020 và Phụ lục khế ước nhận nợ số PL02-001-032/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130407 ngày 08/9/2021.

Ngân hàng TMCP S có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764878, số vào sổ cấp GCN: CS14197 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/3/2017 cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Bùi Thị Kim C, đã đăng ký biến động cho bà Châu Thị Mỹ L ngày 09/01/2020 cho ông Đ và bà L ngay khi ông Đ và bà L đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Phụ lục Khế ước nhận nợ nêu trên.

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

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền là: 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L phải chịu là: 73.070.794 (Bảy mươi ba triệu không trăm bảy mươi ngàn bảy trăm chín mươi bốn) đồng.

- H lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 34.318.054 (Ba mươi bốn triệu ba trăm mười tám ngàn không trăm năm mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: 0013017 ngày 01/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP S được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Mai Anh Đ và bà Châu Thị Mỹ L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ.

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

**Phan Thị Mộng Tuyền**