

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: **58/2024/DS-ST**
Ngày: 30/9/2024
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 ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Long

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Văn Thành và ông Lê Mạnh Hùng.

-Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Hiên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2024/TLST-DS ngày 03/4/2024 về “Tranh chấp hợp
đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
69/2024/QĐXX-ST ngày 23/8/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 50/2024/QĐST-DS
ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** **Ngân hàng N (A)**. Địa chỉ: Số B L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền ký đơn khởi kiện: Ông Nguyễn Anh Đ – Giám đốc chi
nhánh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Cao Ngọc D – Phó giám đốc
phòng G, trực thuộc ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh B, (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Tấn Đ1**, sinh năm 2002 (vắng mặt không có lý do)

Nơi thường trú: Thôn D, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1978, (vắng mặt không có lý do)

+ Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1975, (vắng mặt không có lý do)

Cùng nơi thường trú: Thôn D, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2023, quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Cao Ngọc D trình bày:*

Ngày 21 tháng 6 năm 2023 ông Nguyễn Tấn Đ1 và Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT tỉnh B – P sau quá trình thỏa thuận đã đồng ý ký kết Hợp đồng tín dụng số 5600LAV202301693, theo đó Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT tỉnh B – P cho ông Nguyễn Tấn Đ1 vay kinh doanh vật liệu xây dựng. Số tiền vay: 1.300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ ba trăm triệu đồng chẵn*); Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng đến hết ngày 21/06/2024. Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: 10.8%/năm. Lãi suất quá hạn: 16.2 %/năm. Lãi chậm trả: 10%/năm. Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất thả nổi, A được quyền điều chỉnh Lãi suất cho vay định kì đến 6 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, được tính bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VNĐ kì hạn 12 tháng trả lãi sau hiện hành của A chi nhánh Tỉnh B + 4.5%/năm. Hạn trả nợ gốc: Hạn trả gốc: ngày 21 tháng 06 năm 2024, số tiền phải trả: 1.300.000.000 đồng. Định kỳ trả lãi: Theo quý (03 tháng/lần).

Để đảm bảo nợ vay, ngày 21/06/2023, A Chi nhánh tỉnh B – Phòng G đã ký kết với Nguyễn Tấn Đ1 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2023-066202004583/HĐTC để thế chấp tài sản sau: quyền sử dụng đất có diện tích 192,8 m², tọa lạc tại KP C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 453, tờ bản đồ số 17, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD820976 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 09/06/2022 cho bà Huỳnh Thị Ngọc T, số vào sổ cấp GCN: CS02997 (Hợp đồng ủy quyền có số công chứng số 09642, quyền số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C ký ngày 17/06/2022). Việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn Đ1 đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ngày 21 tháng 06 năm 2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng A Chi nhánh tỉnh B – P đã giải ngân đúng như trong hợp đồng đã ký giữa hai bên. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tấn Đ1 đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ trả đầy đủ nợ lãi cho A, để phát sinh nợ lãi đến ngày 25/12/2023 là: 72.173.151 đồng quá hạn từ ngày 21/06/2023.

Tổng số tiền phải trả tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) của ông Nguyễn Tấn Đ1 đến hết ngày 30/9/2024 là 1.493.366.695 đồng (*Một tỷ bốn trăm chín mươi ba triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng*), trong đó: Nợ gốc quá hạn: 1.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 168.337.534 đồng, nợ lãi chậm trả tạm tính: 8.645.599đồng.

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của A Chi nhánh tỉnh B – P không bị ảnh hưởng xấu bởi hành vi vi phạm ông Nguyễn Tấn Đ1 nay Ngân hàng N làm đơn khởi kiện

ông Nguyễn Tấn Đ1 ra TAND thành phố Đồng Xoài yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Tấn Đ1 phải trả cho Ngân hàng N số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 30/9/2024 là 1.493.366.695 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm chín mươi ba triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng*), trong đó: Nợ gốc quá hạn: 1.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 168.337.534 đồng, nợ lãi chậm trả tạm tính: 8.645.599 đồng.

Đồng thời, tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 01/10/2024 cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Tấn Đ1 trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số: 5600-LAV-202301693 ngày 21 tháng 06 năm 2023.

Trường hợp ông Nguyễn Tấn Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 192,8 m², tọa lạc tại KP C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 453, tờ bản đồ số 17, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD820976 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 09/06/2022 cho Bà Huỳnh Thị Ngọc T, số vào sổ cấp GCN: CS02997 (Hợp đồng ủy quyền có số công chứng số 09642, quyền số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C kí ngày 17/06/2022) để Ngân hàng N thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ kiện.*

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Ngọc T, Nguyễn Quang T1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài 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 từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Người tham gia tố tụng bị đơn ông Đ1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 115, 117, 119, Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 323; Điều 299; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 103 của Luật các tổ chức tín dụng; 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; Nghị quyết 326 của /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và sử dụng án phí, lệ phí tòa án: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N; buộc ông Nguyễn Tấn Đ1 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.300.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 30/9/2024 gồm lãi là 176.983.133 đồng (tiền lãi trong hạn 168.337.534 đồng, tiền lãi chậm trả 8.645.599 đồng). Ông Đ1 phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 01/10/2024 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 5600-LAV-202301693 ngày 21 tháng 6 năm 2023. Trường hợp ông Đ1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ. Sau

khi ông Đ1 đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng trả cho bà T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD9 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 09/6/2022 cho bà Huỳnh Thị Ngọc T.

Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Bị đơn Nguyễn Tấn Đ1 phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng và 56.801.001 đồng án phí dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N (viết tắt: Ngân hàng), Tòa án xác định đây là vụ án dân sự, quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", nay xác định lại quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*". Bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ1 có nơi cư trú tại phường T, thành phố Đ, Bình Phước nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài 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;

Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tại thời điểm xác lập hợp đồng tín dụng, bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Ngọc T, Nguyễn Quang T1 thể hiện nơi cư trú tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện việc xác minh và được công an phường T xác nhận ông Đ1, bà T, ông T1 có đăng ký tạm trú tại địa chỉ khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước trên nhưng hiện không còn sinh sống ở địa phương. Như vậy sau khi xác lập hợp đồng tín dụng với Ngân hàng cho đến nay, ông Đ1, bà T, ông T1 không thông báo cho Ngân hàng biết về nơi cư trú mới. Do vậy, trường hợp của ông Đ1, bà T, ông T1 được coi là cố tình giấu địa chỉ theo quy định tại khoản 3, Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227 của bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng đúng quy định, nhưng ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Huỳnh Thị Ngọc T, ông Nguyễn Quang T1 không đến Tòa trong các lần được Tòa án triệu tập để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn – ông Cao Ngọc D có đơn xin vắng mặt đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc xét xử vắng mặt của các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Theo tài liệu, chứng cứ Ngân hàng cung cấp thì: Ngày 21/6/2023 ông Nguyễn Tấn Đ1 có vay của Ngân hàng N 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số **5600-LAV-202301693 ngày 21/6/2023 giữa** Ngân hàng Nông

nghiệp và PTNT tỉnh B – P và ông **Nguyễn Tấn Đ1**; mục đích vay để kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng. Thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 21/6/2023 đến hết ngày 21/6/2024). Lãi suất tại thời điểm kí hợp đồng tín dụng: 10.8%/năm. Lãi suất quá hạn: 16.2 %/năm. Lãi chậm trả: 10%/năm. Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất thả nổi, A được quyền điều chỉnh Lãi suất cho vay định kì đến 6 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, được tính bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VNĐ kì hạn 12 tháng trả lãi sau hiện hành của A chi nhánh Tỉnh B + (cộng)4.5%/năm. Thực hiện hợp đồng ông Đ1 đã nhận đủ số tiền do Ngân hàng giải ngân nhưng sau đó đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ trả đầy đủ nợ lãi.

Xét giao dịch giữa các bên thông qua hợp đồng là sự thật và hợp pháp, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N với ông Nguyễn Tấn Đ1 là hợp đồng tín dụng có kỳ hạn. Ông Đ1 dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ để tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không xuất trình tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc thanh toán nợ cho Ngân hàng. Đến kỳ trả nợ ông Đ1 không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại Điều 5, Điều 6, Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số: Hợp đồng tín dụng số **5600-LAV-202301693 ngày 21/6/2023** nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đ1 phải trả số tiền nợ gốc còn nợ là 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) trước thời hạn là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Lãi suất: Xét đây hợp đồng tín dụng nên mức lãi suất được giải quyết theo lãi suất thỏa thuận là đúng quy định tại Luật các tổ chức tín dụng. Theo Hợp đồng tín dụng hai bên thỏa thuận lãi suất cụ thể: Lãi suất tại thời điểm kí hợp đồng tín dụng: 10.8%/năm. Lãi suất quá hạn: 16.2 %/năm. Lãi chậm trả: 10%/năm. Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất thả nổi, A được quyền điều chỉnh Lãi suất cho vay định kì đến 6 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, được tính bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VNĐ kì hạn 12 tháng trả lãi sau hiện hành của A chi nhánh Tỉnh B + (cộng)4.5%/năm. Do ông Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ lãi nên yêu cầu của Ngân hàng về việc tính lãi là có căn cứ chấp nhận và được tính theo bảng kê như sau:

Số tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử (ngày 30/9/2024) trên số tiền 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) là 176.983.133 đồng, trong đó: Nợ lãi trong hạn: 168.337.534 đồng; Nợ lãi chậm trả tạm tính: 8.645.599đồng.

Và ông Đ1 phải tiếp tục trả lãi từ ngày 01/10/2024 trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5600-LAV-202301693 ngày 21/6/2023 cho đến khi toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tổng tiền nợ gốc và lãi đến ngày 30/9/2024 ông Đ1 phải trả là 1.493.366.695 đồng.

[3]Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2023-066202004583/HĐTC giữa Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh B – Phòng G với bà Huỳnh Thị Ngọc T (người đại diện theo

ủy quyền của bà T là ông Nguyễn Tấn Đ1, theo Hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị Ngọc T và ông Nguyễn Tấn Đ1 số công chứng số 09642, quyền số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C kí ngày 17/06/2022) được ký kết vào ngày 21/6/2023 thể hiện tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất có diện tích 192,8 m², tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 453, tờ bản đồ số 17, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ820976 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 09/06/2022 cho Bà Huỳnh Thị Ngọc T, số vào sổ cấp GCN: CS02997. Hợp đồng thế chấp trên thể hiện ý chí tự nguyện của bà T dùng tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 192,8 m², tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 453, tờ bản đồ số 17, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ820976 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 09/06/2022 cho Bà Huỳnh Thị Ngọc T, số vào sổ cấp GCN: CS02997 để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5600-LAV-202301693 ngày 21/6/2023 giữa Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh B – Phòng G với ông Nguyễn Tấn Đ1 và đã được công chứng theo số công chứng 001922 Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2023 tại Văn phòng C1 đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Vì vậy, đề nghị của Ngân hàng trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì cần phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ là phù hợp quy định của pháp luật.

[4]. Do các bên vay tiền có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp nên ngay sau khi ông Đ1 trả hết nợ thì Ngân hàng phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ820976 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 09/06/2022 cho Bà Huỳnh Thị Ngọc T, số vào sổ cấp GCN: CS02997. Trường hợp ông Đ1 không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[5]. Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài có cơ sở nên được chấp nhận.

[6]. Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Ông Đ1 phải chịu theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 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 đối với số tiền phải trả 1.493.366.695 đồng là 56.801.000 đồng.

Về chi phí xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ: 4.000.000 đồng, ông Nguyễn Tấn Đ1 phải chịu. Ngân hàng N đã tạm ứng số tiền này, do đó ông Đ1 phải trả lại cho Ngân hàng N số tiền 4.000.000 đồng.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều

227; Điều 228; Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ quy định tại Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 323; Điều 299; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 103 của Luật các tổ chức tín dụng;

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 số 326/2016/UBTV-QH14 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 N.

Buộc ông Nguyễn Tấn Đ1 trả cho Ngân hàng N số tiền 1.493.366.695 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm chín mươi ba triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng*),

Trong đó số nợ gốc là 1.300.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 30/9/2024 là 176.983.133 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Tấn Đ1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp, bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ theo một trong các thỏa thuận trên, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2023-066202004583/HĐTC ngày 21/6/2023 giữa Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh B – Phòng G với bà Huỳnh Thị Ngọc T. Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp; nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì ông Nguyễn Tấn Đ1 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp ông Nguyễn Tấn Đ1 thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng N mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ820976 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 09/06/2022 cho Bà Huỳnh Thị Ngọc T, số vào sổ cấp GCN: CS02997.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự

thì người được thi hành án dân sự, 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, Điều 7 và Điều 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

2.1. Chi phí thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng, ông Nguyễn Tấn Đ1 phải chịu. Ngân hàng N đã đóng tạm ứng số tiền này, do đó ông Đ1 phải trả lại cho Ngân hàng N số tiền 4.000.000 đồng.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Tấn Đ1 phải nộp 56.801.000 đồng. Trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí 26.636.597 đồng (*Hai mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng*) đã đóng trước đó theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001151 ngày 01/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

3. *Về quyền kháng cáo:* Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND TP Đồng Xoài;
- CCTHA DS TP Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Hoàng Long