

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 13/2024/DS-ST

Ngày 24/5/2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Cảnh;

Bà Nguyễn Thị Nga.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 464/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, 3, 4, 5, 6, Tòa nhà T, số B, đường T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số B, Đại lộ B, khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T - Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Nam T: Ông Tạ Long H - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 (Theo Quyết định số 9721A/2023/QĐ-LPBank.GSKD&XLN ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Ngân hàng TMCP B về việc ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý, thu hồi nợ)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Long H:

1. Ông Nguyễn Xuân H1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đào Thế N - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Hỗ trợ hoạt động của Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1. Vắng mặt.

3. Ông Đặng Tuấn D - Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ Phòng Hỗ trợ hoạt động của Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Thế H2 - Chức vụ: Giám đốc Phòng G của Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1. Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1988. CCCD số 058088010305 do Cục C về TTXH cấp ngày 24/4/2023; địa chỉ liên hệ: Số B, Đại lộ B, khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Chức vụ: Chuyên viên khách hàng - Phòng G của Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1. Có mặt.

(Theo Quyết định số 232/2023/QĐ-LPBank.BD ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 về việc ủy quyền lại tham gia tổ tụng, thi hành án)

- *Bị đơn*: Ông Lê Xuân T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B trình bày:

Ông Lê Xuân T1 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 - Phòng G theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020 với nội dung như sau: Ngân hàng cho ông Lê Xuân T1 vay số tiền là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), thời hạn vay là 60 tháng từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, ngày đến hạn là ngày 13/11/2025. Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký kết hợp đồng là 11%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất áp dụng theo công thức xác định lãi suất cho vay (lãi suất 03 tháng điều chỉnh 1 lần), gốc trả hàng tháng, lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế. Tổng số tiền nợ tạm tính của khách hàng đến hết ngày 02/11/2022 là: 215.468.605 đồng (hai trăm mười lăm triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn sáu trăm lẻ năm đồng); Nợ gốc là 179.247.184 đồng, lãi quá hạn là 26.433.165 đồng, lãi chậm trả gốc là 7.882.941 đồng và lãi chậm trả lãi là 1.905.315 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020, Ngân hàng và ông Lê Xuân T1 thống nhất dùng tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 167, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu và sử dụng của ông Lê Xuân T1 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay. Cụ thể, các bên đã lập 01 Hợp đồng thế chấp HĐTC5422020044, số công chứng: 11754, ngày 12/11/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình dương; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thời điểm 10 giờ 55 phút, ngày 12/11/2020.

Kể từ khi ký kết hợp đồng tín dụng và nhận tiền vay, ông T1 đã trả gốc, lãi đến ngày 14/06/2021. Sau ngày 14/06/2021, Ngân hàng đã làm việc, nhắc nợ nhiều lần nhưng ông T1 vẫn không thanh toán khoản nợ gốc, lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng. Đến ngày 25/4/2023, ông T1 đã trả gốc được 20.000.000 đồng và ngày 27/7/2023, ông T1 trả gốc thêm được 10.000.000 đồng, cho đến nay ông T1 không thanh toán bất kỳ khoản tiền gốc và tiền lãi cho ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Buộc ông Lê Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020 với tổng số tiền ông Lê Xuân T1 phải trả tạm

tính đến hết ngày 24/5/2024 cụ thể: Nợ gốc là 149.247.106 đồng, lãi quá hạn là 48.641.978 đồng, lãi chậm trả gốc là 36.200.318 đồng và lãi chậm trả lãi là 7.916.241 đồng.

Tổng cộng số tiền phải trả: 242.005.643 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm lẻ năm nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng).

Ngoài ra, ông Lê Xuân T1 còn phải trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/5/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng TMCP B cho đến khi tất toán khoản vay.

2. Ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Lê Xuân T1 không trả nợ hoặc chỉ trả một phần khoản nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký kết thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ vay.

3. Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán các chi phí liên quan và thu hồi nợ cho Ngân hàng, ông Lê Xuân T1 có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP B.

Bị đơn ông Lê Xuân T1 được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục và thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B và bị đơn ông Lê Xuân T1 có tranh chấp hợp đồng tín dụng, nhưng đến nay ông Lê Xuân T1 vẫn chưa trả cho Ngân hàng TMCP B. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn ông Lê Xuân T1 có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 tổng số tiền là 242.005.643 đồng; trong đó: Tiền gốc là 149.247.106 đồng, lãi quá hạn là 48.641.978 đồng, lãi chậm trả gốc là 36.200.318 đồng và lãi chậm trả lãi là 7.916.241 đồng.

- Nếu bị đơn ông Lê Xuân T1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 đối với: Quyền sử dụng đất số 167, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, diện tích 33m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 831742, số vào sổ cấp GCN CS09225 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đoàn Thê K, sinh năm 1981, địa chỉ: Số B, hẻm B, đường H, khu phố E, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai vào ngày 28/12/2016; ngày 29/10/2020, được cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T1, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện: Bị đơn ông Lê Xuân T1 vắng mặt, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hiện bị đơn ông Lê Xuân T1 thường trú tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn Ngân hàng TMCP B có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc vắng mặt của bị đơn: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên hòa giải; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà cho bị đơn ông Lê Xuân T1, nhưng ông T1 vắng mặt trong các buổi hoà giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên toà sơ thẩm và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B. Do vậy, Tòa án căn cứ vào các Điều 5, 6, 91 và 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

Ngày 12/11/2020, ông Lê Xuân T1 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 - Phòng G theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020 với nội dung như sau: Ngân hàng cho ông Lê Xuân T1 vay số tiền là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), thời hạn vay là 60 tháng từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, ngày đến hạn là ngày 13/11/2025. Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký kết hợp đồng là 11%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất áp dụng theo công thức xác định lãi suất cho vay (lãi suất 03 tháng điều chỉnh 1 lần), gốc trả hàng tháng, lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế. Tổng số tiền nợ tạm tính của khách hàng đến hết ngày 02/11/2022 là: 215.468.605 đồng (hai trăm mười lăm triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn sáu trăm lẻ năm đồng); Nợ gốc là 179.247.184 đồng, lãi quá hạn là 26.433.165 đồng, lãi chậm trả gốc là 7.882.941 đồng và lãi chậm trả lãi là 1.905.315 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020, Ngân hàng và ông Lê Xuân T1 thống nhất dùng tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 167, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu và sử dụng của ông Lê Xuân T1 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay. Cụ thể, các bên đã lập 01 Hợp đồng thế chấp HĐTC5422020044, số công chứng: 11754, ngày 12/11/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình dương; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thời điểm 10 giờ 55 phút, ngày 12/11/2020.

Ông T1 đã trả gốc, lãi đến ngày 14/06/2021. Sau ngày 14/06/2021, Ngân hàng đã làm việc, nhắc nợ nhiều lần nhưng ông T1 vẫn không thanh toán khoản nợ gốc, lãi

cho Ngân hàng như đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng. Nên nguyên đơn Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Xuân T1 phải có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền 242.005.643 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm lẻ năm nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng), trong đó: Tiền nợ gốc là 149.247.106 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm lẻ sáu đồng) và tiền nợ lãi, phạt lãi tạm tính đến ngày 24/5/2024 là 92.758.537 đồng (chín mươi hai triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng).

[4] Xét về Hợp đồng tín dụng: Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 - Phòng G theo Điều lệ của Ngân hàng TMCP B được quyền ký kết các hợp đồng tín dụng nhân danh Ngân hàng B L với ông Lê Xuân T1 nên Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020 là hợp pháp. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Xuân T1 không thực hiện việc thanh toán trả nợ gốc, nợ lãi theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết, nên Ngân hàng TMCP B đã khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu ông Lê Xuân T1 phải thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi trên là có căn cứ.

[5] Về số nợ gốc: Theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020, Ngân hàng TMCP B cho ông Lê Xuân T1 vay số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tính đến ngày 02/11/2022, ông T1 còn lại số tiền gốc là 179.247.184 đồng. Quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết, ông T1 đã thanh toán số tiền gốc là 30.000.000 đồng. Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu ông Lê Xuân T1 phải trả nợ gốc 149.247.106 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm lẻ sáu đồng) là có căn cứ.

[6] Về nợ lãi: Ngân hàng TMCP B yêu cầu ông Lê Xuân T1 phải thanh toán số tiền lãi tạm tính đến ngày 24/5/2024 là 92.758.537 đồng (chín mươi hai triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng), trong đó: Tiền lãi quá hạn là 48.641.978 đồng (bốn mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng), lãi chậm trả gốc là 36.200.318 đồng (ba mươi sáu triệu hai trăm nghìn ba trăm mười tám đồng) và lãi chậm trả lãi là 7.916.241 đồng (bảy triệu chín trăm mười sáu nghìn hai trăm bốn mươi một đồng).

Ngân hàng TMCP B yêu cầu được tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc kể từ ngày 25/5/2024 đến thời điểm ông Lê Xuân T1 thanh toán xong nợ gốc theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020, Ngân hàng TMCP B đề nghị được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông Lê Xuân T1 không thanh toán được các khoản nợ gốc, nợ lãi nêu trên. Tài sản đảm bảo bao gồm: Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, diện tích 33m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 831742, số vào sổ cấp GCN CS09225 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đoàn Thế K, sinh năm 1981, địa chỉ: Số B, hẻm B, đường H, khu phố E, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai vào ngày 28/12/2016; ngày 29/10/2020, được cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T1, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Việc thế chấp tài sản nêu trên đều được những chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đứng ra thế chấp và việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Theo quy định tại các Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu khởi kiện được chấp nhận của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[11] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92 và các Điều 147, 157, 158, 184, 227, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 167, 179, 188 của Luật đất đai 2013;

- Các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự;

- Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn ông Lê Xuân T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc bị đơn ông Lê Xuân T1 phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP B tổng số tiền 242.005.643 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm lẻ năm nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng), trong đó: Tiền nợ gốc là 149.247.106 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm lẻ sáu đồng), lãi quá hạn là 48.641.978 đồng (bốn mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng), lãi chậm trả gốc là 36.200.318 đồng

(ba mươi sáu triệu hai trăm nghìn ba trăm mười tám đồng) và lãi chậm trả lãi là 7.916.241 đồng (bảy triệu chín trăm mười sáu nghìn hai trăm bốn mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Lê Xuân T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: HDTD542202000087 ngày 12/11/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B và ông Lê Xuân T1 cho đến khi thanh toán xong. 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 lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bị đơn đã tất toán hết số tiền nợ gốc, các loại lãi phát sinh đến ngày thanh toán thì nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ bản chính các giấy tờ tài sản thế chấp cho bị đơn.

Trong trường hợp bị đơn ông Lê Xuân T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ bao gồm: Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, diện tích 33m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 831742, số vào sổ cấp GCN CS09225 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đoàn Thế K, sinh năm 1981, địa chỉ: Số B, hẻm B, đường H, khu phố E, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai vào ngày 28/12/2016; ngày 29/10/2020, được cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T1, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ của bị đơn mà vẫn còn dư thì bị đơn ông Lê Xuân T1 được nhận lại số tiền này.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ trả tiền nợ gốc, tiền nợ lãi có liên quan thì bị đơn ông Lê Xuân T1 có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP B cho đến khi trả xong.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Xuân T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Do Ngân hàng TMCP B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Lê Xuân T1 có trách nhiệm phải trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Lê Xuân T1 phải nộp số tiền 12.100.000 đồng (mười hai triệu một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP B số tiền 5.387.000 đồng (năm triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí do Ngân hàng TMCP B đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008726 ngày 27 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án

trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 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 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 Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thanh Ân