TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN PHÚ NHUẬN** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **506**/2021/DS-ST.
Ngày : 14/12/2021.
V/v "tranh chấp hợp đồng tín dụng ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHI MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Mai Thị Thu Dung
Các Hội thẩm nhân dân : 1. Ông Trần Trọng Thái
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Mỹ
- Thư ký phiên tòa : Bà Hoàng Thị Huế
- là thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận*** tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 471/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về việc *"tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng N**
Trụ sở: số 02 LH, phường TC, quận BĐ, TP H.
Địa chỉ liên lạc: 55-55A PĐP, Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện: Ông Vũ Đức T - Giấy ủy quyền số 113/UQ-CNPĐP-TD ngày 13/12/2021 (*có mặt*).

Bị đơn:
+ Ông Lê Hoàng Đ sinh năm 1974.
+ Bà Phan Thị Ngọc Y sinh năm 1986.
Cùng thường trú: 480 BT, phường BHH B, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (*ông Đ và bà Y vắng mặt*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Ông Lê Minh P sinh năm 1990;
+ Bà Nguyễn Thị Tuyết M sinh năm 1990.
+ Ông Lê Minh V sinh năm 1993.
+ Trẻ Lê Thị Ngọc T sinh năm 2015.
Cùng địa chỉ: 480 BT, phường BHH B, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
+ Ông Lê Ngọc D sinh năm 1972.
+ Bà Lê Thị Minh L sinh năm 1978.
+ Bà Nguyễn Thị C sinh năm 1948.
+ Ông Lê Tuấn K sinh năm 1995.

+ Ông Lê Tuấn P sinh năm 2000.
+ Em Lê Thị Kim N sinh năm 2003.
Cùng địa chỉ: 480 BT, phường BHH B, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
+ Bà Trần Thị L sinh năm 1977.
+ Em Võ Thị Kim P sinh năm 2005.
Cùng địa chỉ: 478 BT, phường BHH B, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
(*tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2020 và các lời khai trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng N (có ông Nguyễn Hoàng Đ đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 11/7/2019, Ngân hàng N - Chi nhánh P và ông Lê Hoàng Đ, bà Phan Thị Ngọc Y cùng ký kết hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510. Nội dung của hợp đồng thể hiện Ngân hàng đồng ý cho ông Đ và bà Y vay số tiền 16.000.000.000 (*mười sáu tỷ*) đồng, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả là ngày 11/07/2020.

Quá trình vay, ông Đ và bà Y chỉ mới trả được số tiền nợ gốc là 255.000.000 (*hai trăm năm mươi lăm triệu*) đồng. Còn nợ số tiền gốc là 15.745.000.000 (*mười lăm tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu*) đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Đ và bà Y đã thế chấp cho Ngân hàng 02 tài sản gồm:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 480 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP HCM (*theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM219210, số vào sổ cấp GCN: CS22611 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/2018, thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2019*) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900408 ngày 11/7/2019;

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 478 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP HCM (*theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: H00525/2009/Bình Hưng Hòa B do UBND quận Bình Tân cấp ngày 03/7/2009, thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2019*), theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900426 ngày 16 và 17/7/2019.

Cả hai tài sản thế chấp đều được công chứng tại Văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai quận B chứng nhận việc đăng ký thế chấp đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay vốn, ông Đ và bà Y không thực hiện trả nợ lãi khi đến hạn theo đúng hợp đồng tín dụng và biên bản làm việc đã được ký giữa hai bên. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc nhưng ông Đ và bà Y, không trả nợ như đã cam kết.

Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà Y phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/02/2020 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019 là **16.387.512.667** (*mười sáu tỷ ba trăm tám mươi bảy triệu năm trăm mười hai ngàn sáu trăm sáu mươi bảy*) đồng. Trong đó :

- Nợ gốc: 15.745.000.000 đồng;

- Nợ lãi: 642.512.667 đồng.

Ngoài ra, yêu cầu ông Đ và bà Y phải tiếp tục thanh toán tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn kể từ ngày 21/02/2020 cho đến khi trả hết toàn bộ nợ vay (bao gồm tiền gốc, tiền lãi, lãi quá hạn) cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019.

Trong trường hợp ông Đ và bà Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thanh toán nợ vay gồm gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Bị đơn (ông Đ và bà Y) và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm bản tự khai, giấy triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 1, lần 2), thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, giấy triệu tập và Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định đưa vụ án ra xét xử (lần 2), giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Do đó, Tòa án vẫn tiến hành đưa vụ án ra xét xử**.**

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Ngân hàng (có ông Vũ Đức T đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Yêu cầu bị đơn (ông Đ và bà Y) có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 14/12/2021 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019 là **20.578.474.226** (*hai mươi tỷ năm trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi sáu)* đồng. Trong đó:

+ Nợ gốc: 15.745.000.000 đồng;

+ Nợ lãi: 4.833.474.226 đồng (lãi trong hạn: 3.653.569.808 đồng, lãi quá hạn: 1.179.904.418 đồng);

Ngoài ra, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ lãi phát sinh từ ngày 15/12/2021 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn thanh toán hết toàn bộ số nợ (bao gồm nợ gốc và lãi) thì nguyên đơn hoàn trả lại bản chính các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp cho bị đơn, cụ thể là:

+ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: H00525/2009/Bình Hưng Hòa B do UBND quận Bình Tân cấp ngày 03/7/2009, thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2019 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM219210, số vào sổ cấp GCN: CS22611 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/2018, thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2019 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất.

Trong trường hợp bị đơn không trả hết số nợ cho nguyên đơn thì đề nghị phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn gồm:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 480 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP HCM (*theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM219210, số vào sổ cấp GCN: CS22611 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/2018, thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2019*) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900408 ngày 11/7/2019, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, TP HCM .

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 478 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP HCM (*theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: H00525/2009/Bình Hưng Hòa B do UBND quận Bình Tân cấp ngày 03/7/2009, thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2019*), theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900426 ngày 16 và 17/7/2019, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, TP HCM.

- *Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.*

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án*:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tòa án giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán đã tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, xác định đúng thành phần tham gia tố tụng. Tuy nhiên, thời hạn giải quyết vụ án đã quá thời hạn xét xử theo luật định.

+ Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giữa nguyên đơn và bị đơn đã có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ số 478 và 480 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP HCM. Nội dùng và hình thức các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều thực hiện đúng các quy định của pháp luật và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, bị đơn có nơi cư trú tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tại mục 5 Điều 9 của hợp đồng tín dụng thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nơi thực hiện hợp đồng (nơi giải ngân vốn vay). Vì vậy, căn cứ

vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật cho bị đơn (ông Đ và bà Y) và tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án như: Giấy triệu tập và quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 2. Tuy nhiên, bị đơn (ông Đ và bà Y) và tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc còn thiếu là 15.745.000.000 *(mười lăm tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu)* đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp như: Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900408 ngày 11/7/2019, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Tân, TP HCM; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900426 ngày 16 và 17/7/2019, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Tân, TP HCM; các chứng từ giải ngân kiêm giấy nhận nợ; bảng sao kê chi tiết tiền nợ gốc, lãi... có đủ cơ sở xác định: Bị đơn có vay nguyên đơn số tiền là 16.000.000.000 (*mười sáu tỷ)* đồng, được giải ngân thành hai đợt, cụ thể: Ngày 11/7/2019 giải ngân số tiền vay 6.000.000.000 (*sáu tỷ*) đồng và ngày 17/7/2019 giải ngân số tiền vay là 10.000.000.000 (*mười tỷ*) đồng.

Trong quá trình vay, bị đơn chỉ mới trả được số tiền nợ gốc là 255.000.000 (*hai trăm năm mươi lăm triệu*) đồng.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 15.745.000.000 *(mười lăm tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu)* đồng.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm về thời hạn trả nợ mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cũng như trong báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ, cụ thể ngày bị đơn phải trả hết nợ gốc là ngày 11/7/2020. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc còn thiếu là phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019, cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/12/2021) là 4.833.474.226 (*bốn tỷ tám trăm ba mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi sáu*) đồng, trong đó:

- Lãi trong hạn: 3.653.569.808 đồng;

- Lãi quá hạn: 1.179.904.418 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh cho đến ngày trả hết nợ là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019 cũng như trong báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ, cụ thể kỳ hạn trả lãi vào ngày 15 hàng tháng, đồng thời cũng như phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra tiền lãi phát sinh tiếp tục được tính kể từ ngày 15/12/2021 trở đi cho đến khi bị đơn thực trả hết nợ theo mực lãi suất thỏa thuận được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019.

[2.3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đây là khoản vay có bảo đảm bằng tài sản thế chấp gồm:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 480 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP HCM (*theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM219210, số vào sổ cấp GCN: CS22611 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/2018, thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2019*) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900408 ngày 11/7/2019, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, TP HCM .

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 478 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP HCM (*theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: H00525/2009/Bình Hưng Hòa B do UBND quận Bình Tân cấp ngày 03/7/2009, thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2019*), theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900426 ngày 16 và 17/7/2019, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, TP HCM.

Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn về phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 299, 233, 295 và 688 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 56, 58 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; mục 15 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Theo kết quả trả lời trả lời xác minh của Công an phường BHH B, quận B, Thành phố H thể hiện: Hai căn nhà số 478 và 480, BT, phường BHH B, quận B, Thành phố H hiện do ông Lê Hoàng Đ (bị đơn) làm chủ hộ và đang cho những người thuê nhà sinh sống tại đây. Tòa án đã triệu tập tất cả những người đang cư trú trong 02 căn nhà này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ

các văn bản tố tụng cho tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không đến Tòa án để làm việc. Do vậy, trong trường hợp phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho ngân hàng mà có phát sinh tranh chấp về hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì các bên đều có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

[4]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở.

[5]. ***Về án phí và chi phí tố tụng khác***:

Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận (20.578.474.226 đồng) là 128.578.474 (*một trăm hai mươi tám triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn bốn trăm bảy mươi bốn*) đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 (*sáu triệu*) đồng. Nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 (*sáu triệu*) đồng. Do yêu cầu nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ vào các Điều 292, 295, 299 và 323 của Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;
- Căn cứ vào 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;
- Căn cứ vào khoản 1 Điều 13 của 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 vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Phan Thị Ngọc Y phải trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) tạm tính đến ngày 14/12/2021 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019 là **20.578.474.226** (*hai mươi tỷ năm trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi sáu*) đồng. Trong đó:

- Nợ gốc : 15.745.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn : 3.653.569.808 đồng;

- Nợ lãi quá hạn : 1.179.904.418 đồng.

Lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 15/12/2021 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-201900510 ngày 11/7/2019.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Phan Thị Ngọc Y thanh toán hết toàn bộ số nợ (gốc và lãi) thì Ngân hàng N có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp cho ông Đ và bà Y, gồm:

+ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: H00525/2009/Bình Hưng Hòa B do UBND quận Bình Tân cấp ngày 03/7/2009, thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2019 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM219210, số vào sổ cấp GCN: CS22611 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/2018, thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2019 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất.

Trong trường hợp bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Phan Thị Ngọc Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thanh toán nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 480 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP H (*theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM219210, số vào sổ cấp GCN: CS22611 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/8/2018, thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2019*) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900408 ngày 11/7/2019, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, TP H .

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 478 BT, khu phố 2, phường BHH B, quận B, TP H (*theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: H00525/2009/Bình Hưng Hòa B do UBND quận Bình Tân cấp ngày 03/7/2009, thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2019*), theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1607-LCP201900426 ngày 16 và 17/7/2019, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, TP H.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Ông Lê Hoàng Đ và bà Phan Thị Ngọc Y phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 128.578.474 (*một trăm hai mươi tám triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn bốn trăm bảy mươi bốn*) đồng.

Ngân hàng N được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.194.000 (*sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi bốn ngàn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019046 ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Hoàng Đ và bà Phan Thị Ngọc Y phải hoàn trả lại cho Ngân hàng N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 (*sáu triệu*) đồng.

3. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

5. 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TAND TP HCM;
- VKSND Q.PN;
- Chi cục THADS Q.PN;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Mai Thị Thu Dung