

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÓC MÔN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 280/2020/DS-ST

Ngày: 27/5/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Trịnh Hồng Hải**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Huỳnh Văn Đẹp**.

2. Bà **Lê Thị Khanh**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Lê Bá Hùng Tâm** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Lý** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 689/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: NHTMCPSGTT.**

Địa chỉ: Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Đức Thạch**, sinh năm 1973 - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **D Kim C**, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: Phường 7, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số: 916/2021/UQ-CNGV ngày 18/3/2021)

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1987. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BÐ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1990. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BÐ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông **Lê Văn D**, sinh năm 1992. (có đơn xin vắng mặt)

3.2. Bà, sinh năm 1990. (có đơn xin vắng mặt)

3.3. Cháu **Lê Văn Gia H**, sinh ngày 23/3/2020.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn D**, sinh năm 1992 - là cha ruột của cháu H. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BĐ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D Kim C trình bày:*

NHTMCPSGTT (sau đây gọi tắt là NHSGTT) có ký với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: LD1628800054 ngày 14/10/2016. Theo đó, NHSGTT cho ông T và bà T vay số tiền 800.000.000 đồng; mục đích vay để sửa chữa nhà; lãi suất tại thời điểm cấp tín dụng là 9,5%/năm trong 06 tháng đầu tiên, lãi suất từ tháng thứ 07 trở đi được điều chỉnh định kỳ 03 tháng 1 bằng lãi suất tiết kiệm VNĐ 13 tháng trả lãi cuối kỳ tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm; thời hạn vay là 180 tháng, kỳ trả nợ vào ngày 05 hàng tháng; thời điểm trả hết nợ vào ngày 14/10/2031; phương thức trả nợ là trả góp vốn lãi theo dư nợ giảm dần.

NHSGTT đã giải ngân cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T số tiền 800.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số: 01/2016/GNN ngày 14/10/2016.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T và bà T đã thế chấp cho NHSGTT tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BĐ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 776552, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01436 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 182/2016/TC-PGDHM ký kết ngày 14/10/2016 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 37688, quyền số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà T đã thanh toán nợ gốc và lãi cho NHSGTT đúng hạn. Tuy nhiên, kể từ ngày 25/9/2018 đến nay, ông T và bà T không trả nợ cho NH theo hợp đồng tín dụng đã ký dù đã được NH nhiều lần nhắc nhở và tạo điều kiện. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông T và bà T đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi cũng như chất lượng tín dụng của NH.

Theo đơn khởi kiện, NHTMCPSGTT yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải trả tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày là 795.362.383 đồng, trong đó: nợ gốc 662.360.000 đồng, nợ lãi trong hạn 108.643.546 đồng, nợ lãi quá hạn 10.186.891 đồng và lãi phạt quá hạn 14.186.891 đồng.

Đồng thời, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải chịu tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: LD1628800054 ngày 14/10/2016 và Giấy nhận nợ số: 01/2016/GNN ngày 14/10/2016 cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T không trả được nợ thì NHTMCPSGTT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, ông D Kim C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn NHTMCPSGTT xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải trả tiền lãi phạt quá hạn là 14.186.891 đồng.

NHTMCPSGTT vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải trả tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 25/5/2021 là 819.328.132 đồng, trong đó: nợ gốc 662.360.000 đồng, nợ lãi trong hạn 138.494.774 đồng và nợ lãi quá hạn 18.473.358 đồng.

Đồng thời, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải chịu tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: LD1628800054 ngày 14/10/2016 và Giấy nhận nợ số: 01/2016/GNN ngày 14/10/2016 cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T không trả được nợ thì NHTMCPSGTT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

*Theo biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Lê Văn T trình bày:*

Ông Lê Văn T thừa nhận có ký với NHSGTT Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: LD1628800054 ngày 14/10/2016 và Giấy nhận nợ số: 01/2016/GNN ngày 14/10/2016 để vay số tiền 800.000.000 đồng để sửa chữa nhà.

Để đảm bảo cho khoản nợ trên, ông T và bà T có ký hợp đồng thế chấp cho NHSGTT tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BD, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 776552, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01436 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T.

Quá trình vay tiền, ông T đã trả được một phần nợ gốc và lãi cho NHSGTT. Tuy nhiên, sau đó ông T phải chấp hành án, không có kinh tế và thu nhập nên không có điều kiện trả nợ cho NH được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của NHSGTT, ông Lê Văn T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông T đề nghị phía NH giảm lãi suất vay và lãi phạt để ông T có điều kiện trả nợ.

Trường hợp không trả được nợ thì ông Lê Văn T đồng ý để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản thế chấp để NH thu hồi nợ.

*Theo bản tự khai, bị đơn bà Nguyễn Ngọc T trình bày:*

Bà Nguyễn Ngọc T thừa nhận có ký với NHSGTT Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: LD1628800054 ngày 14/10/2016 và Giấy nhận nợ số: 01/2016/GNN ngày 14/10/2016 để vay số tiền 800.000.000 đồng để sửa chữa nhà.

Để đảm bảo cho khoản nợ trên, bà T và ông T có ký hợp đồng thế chấp cho NHSGTT tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BD, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 776552, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01436 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của NHSGTT thì bà Nguyễn Ngọc T đồng ý trả nợ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà T đề nghị phía NH giảm lãi suất vay và lãi phạt do hoàn cảnh kinh tế của bà T đang rất khó khăn và hiện đang nuôi con nhỏ, còn ông T đang chấp hành án.

Trường hợp không trả được nợ thì bà Nguyễn Ngọc T đồng ý để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản thế chấp để NH thu hồi nợ.

*Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày:*

Ông Lê Văn D hiện đang cùng vợ là bà Phạm Thị Thanh T và con trai tên Lê Văn Gia H cư trú tại địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BD, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là nhà đất mà ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T đã thế chấp cho NHSGTT. Gia đình ông D chỉ ở tạm để trông coi nhà trong thời gian ông T chấp hành án.

Trong vụ án này, ông Lê Văn D không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông D sẽ chấp hành theo mọi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đồng thời, ông D với tư cách là người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Văn Gia H có cùng ý kiến như đã trình bày.

*Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T trình bày:*

Bà Phạm Thị Thanh T thống nhất với phần trình bày của ông Lê Văn D. Bà T đang cùng chồng con là ông D và cháu H cư trú tại địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BD, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong vụ án này, bà Phạm Thị Thanh T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà T sẽ chấp hành theo mọi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định đúng tư cách của người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ đúng quy định. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định hợp đồng vay tài sản các bên giao kết là đúng quy định của pháp luật. Việc bị đơn không trả tiền nợ gốc và tiền lãi cho nguyên đơn đúng kỳ hạn là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn NHSGTT với bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã BD, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Ngọc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T, ông Lê Văn D đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Văn Gia H có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi phạt quá hạn là 14.186.891 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai đe dọa, ép buộc và trong phạm vi được ủy quyền, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã xin rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự

[3] Về nội dung vụ án:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: LD1628800054 ngày 14/10/2016 và Giấy nhận nợ số: 01/2016/GNN ngày 14/10/2016 được ký kết giữa NHSGTT với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T xác định quan hệ tranh chấp giữa NHSGTT với ông T và bà T là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” được quy định tại Điều 471 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét yêu cầu của NHSGTT. Nhận thấy ông T và bà T có ký hợp đồng nêu trên với NH, ông T và bà T đã nhận đủ tiền để sử dụng. Ông T và bà T đã thanh toán một phần nợ gốc và tiền lãi cho NH. Điều này cho thấy thực sự có việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền cũng như việc trả nợ vay giữa ông T và bà T với NH.

Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà T thừa nhận còn nợ số tiền đã vay theo nội dung khởi kiện của NHSGTT. Đồng thời, ông T và bà T xác định hiện không có khả năng thanh toán cho NH, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Điều này chứng tỏ ông T và bà T không có thiện chí, không tích cực khắc phục hậu quả gây thiệt hại đến quyền lợi chính đáng của NHSGTT, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tiền. Do đó, căn cứ vào Điều 471 và Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc tính tiền lãi của NHSGTT, do các bên tự thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng cho vay, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng thì yêu cầu tính lãi này của NHSGTT được chấp nhận.

Ông T và bà T còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của NHSGTT cho vay thì lãi suất mà ông T và bà T phải tiếp tục trả cho NH theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của NHSGTT.

Do yêu cầu khởi kiện của NHSGTT được chấp nhận nên ông T và bà T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông T và bà T là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BĐ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 776552, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01436 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 182/2016/TC-PGDHM ký kết ngày 14/10/2016 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 37688, quyển số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, nên tài sản thế chấp được dùng đảm bảo để thi hành án cho nghĩa vụ trả nợ của bị đơn. Ghi nhận việc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T đồng ý để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông T và bà T không trả được nợ cho NH.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn là phù hợp.

[5] Về án phí: Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, được chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, Điều 244, Điều 264, Điều 266 và Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 471 và Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn NHTMCPSGTT về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải trả cho NHTMCPSGTT tiền lãi phạt quá hạn là 14.186.891 đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn NHTMCPSGTT.

[3] Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NHTMCPSGTT khoản tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: LD1628800054 ngày 14/10/2016 và Giấy nhận nợ số: 01/2016/GNN ngày 14/10/2016 giữa NHSGTT với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T.

Số tiền tạm tính đến ngày 25/5/2021 là 819.328.132 đồng, trong đó: nợ gốc 662.360.000 đồng, nợ lãi trong hạn 138.494.774 đồng và nợ lãi quá hạn 18.473.358 đồng. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 26/5/2021, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, phí khác phát sinh (nếu có) của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của NHTMCPSGTT cho vay thì lãi suất mà ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thanh toán cho NH theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của NHTMCPSGTT.

[4] Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải hoàn trả cho NHTMCPSGTT chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

[5] Sau khi ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T trả hết các khoản tiền nêu trên, NHTMCPSGTT có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T:

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 776552, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01436 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T.

Đồng thời, tiến hành thủ tục xóa thế chấp theo quy định của pháp luật.

[6] Trong trường hợp ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì NHTMCPSGTT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi, xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ đối với:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại địa chỉ: ấp ĐL 1, xã BD, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 776552, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01436 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 182/2016/TC-PGDHM ký kết ngày 14/10/2016 tại Phòng công chứng số 5,



Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 37688, quyển số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD.

[7] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc T phải chịu là 36.579.844 đồng. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho NHTMCPSGTT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.907.248 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0077203 ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

[9] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

**Nơi nhận:**

- TAND TP HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Trịnh Hồng Hải**