

Bản án số: **121/2022/DS-ST**
Ngày: 27 - 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Hiệp
2. Ông Phan Chí Thiện

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B; địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1 và Tầng 5 Tòa nhà S, Số 16 đường T, phường T, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Chu Văn T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 326 Đại lộ D, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là cán bộ Phòng xử lý nợ thuộc Ngân hàng TMCP B, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 09/6/2022), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quang Tiến Đ, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Ngọc X, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Số 1500/65/11 Đại lộ D, Tổ 3, Khu 6, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D và ông Nguyễn Quang Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc X ký kết Hợp đồng tín dụng số 0034-2021-HĐTD2-BVB062 ngày 19/4/2021 tại Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D. Theo thỏa thuận, Ngân hàng TMCP B đồng ý cho ông Đ, bà X vay số tiền 2.500.000.000 đồng; mục đích vay: Mua bất động sản. Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 19/4/2021; lãi suất: 9,2%/năm, áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Từ tháng thứ 13 trở đi: lãi suất vay điều chỉnh được tính bằng lãi suất huy động tiết kiệm đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng, trả lãi sau do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,8%/năm. Cùng ngày 19/4/2021, Ngân hàng TMCP B đã giải ngân cho ông Đ, bà X tổng số tiền 2.500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0034.01-2021/KUNN2/BVB062 ngày 19/4/2021.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng thửa đất số 804, tờ bản đồ số 13-4 diện tích 241.9 m² tại phường H, TP. M, tỉnh Bình Dương đã được Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất số phát hành CY 185863, sổ vào sổ CS10316 ngày 18/01/2021 cho bà Nguyễn Thị Ngọc X. Hợp đồng thế chấp tài sản trên đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ, bà X chỉ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền nợ gốc: 31.260.000 đồng. Đến tháng 07/2021, ông Đ, bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP B đã làm việc, gửi thông báo và tạo điều kiện cho ông Đ, bà X trả nợ nhưng ông Đ, bà X không hợp tác. Do đó, Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Đ, bà X thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền tạm tính đến ngày 01/8/2022 là: 2.777.799.191 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 2.468.740.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 227.788.441 đồng; lãi quá hạn: 81.270.750 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 02/8/2022 đến ngày thanh toán hết các nghĩa vụ.

Trong trường hợp ông Đ, bà X không thanh toán toàn bộ khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngân hàng TMCP B giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần của Ngân hàng TMCP B; Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh ở Bình Dương của ông Q cho ông Chu Văn T (bản photo có đóng dấu mộc đỏ); Giấy ủy quyền số 3964/2019/UQ-BVB ngày 04/10/2019 của Ngân hàng TMCP B cho ông Q (bản chính); Giấy ủy quyền ngày 09/6/2022 của Ngân hàng TMCP B cho ông Q (bản chính); Giấy CMND của ông Chu Văn T (bản photo); Hợp đồng tín dụng 0034-2021-HĐTD-BVB062 ngày 19/4/2021 (bản sao y bản chính); Khế ước nhận nợ ngày 19/4/2021 ngày 19/4/2021 (bản sao y bản chính); Hợp đồng thế chấp quyền sử*

dụng đất số 0031-2021-HĐTC2-BVB62 ngày 19/4/2021 (bản sao y bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 185863, số vào sổ cấp GCN: CS 10316 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/01/2021 cho bà B (bản sao y bản chính); Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 19/4/2021 của Ngân hàng TMCP B (bản sao y bản chính); Giấy CMND, Sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Quang Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc X (bản photo).

- Tại Bản tự khai đề ngày 01/8/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X trình bày:

Bà X đã được Tòa án cho tiếp cận các tài liệu, chứng cứ của ngân hàng giao nộp, bà X thống nhất các chứng cứ do ngân hàng giao nộp. Bà X thừa nhận bà và ông Đ có vay tiền của Ngân hàng TMCP B và thế chấp tài sản như lời trình bày của đại diện nguyên đơn (ông Chu Văn T). Bà X đồng ý trả số tiền nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà X không có tiền trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bà X và ông Đ đã thế chấp.

Hiện nay, ông Đ đang thiếu nợ nhiều người nên không dám ra mặt. Các chủ nợ hăm dọa bắt cóc con của bà X nên bà X phải dẫn con về tỉnh Bình Định sinh sống. Bà X liên lạc với ông Đ thì ông nói đồng ý trả nợ nhưng không dám ra mặt. Bà X mong Tòa án xem xét giải quyết để bà X có tiền trả nợ cho ngân hàng và các chủ nợ.

Bị đơn bà B giao nộp: CCCD của bà X (bản photo).

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ không đến Tòa án làm việc, hòa giải; không giao nộp văn bản nêu ý kiến và giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn ông Chu Văn T giao nộp cho Tòa án Bảng tính gốc lãi tính đến ngày 27/9/2022 đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0034-2021-HĐTD2-BVB062 ngày 19/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D và ông Đ, bà X, tổng số tiền nợ là 2.778.732.948 đồng, trong đó nợ gốc 2.479.160.000 đồng, tiền lãi trong hạn 273.290.890 đồng và tiền lãi quá hạn 26.282.058 đồng. Lý do số tiền nợ trên ngân hàng tính toán ít hơn số tiền ông T tạm tính đến ngày 16/8/2022 (2.806.913.386 đồng) tại Bản tự khai đề ngày 16/8/2022 là do Ngân hàng không tính phí phạt trả tiền trước thời hạn đối với ông Đ, bà X.

- Bị đơn bà B giao nộp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ (bản photo); Đơn đề nghị miễn nộp án phí ngày 08/9/2022 và Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 08/9/2022 (bản chính); bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt bà X, ông Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn và bị đơn bà B đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật; bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ chưa thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Xét thấy: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D và ông Đ, bà X đã ký kết đúng các quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải chịu trách nhiệm đối với những điều khoản đã thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ, bà X chỉ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc: 31.260.000 đồng, sau đó không thanh toán nữa là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Ngân hàng đã làm việc, gửi thông báo và tạo điều kiện cho ông Đ, bà X thanh toán nợ nhưng Ngân hàng không nhận được sự hợp tác. Tạm tính đến ngày 16/8/2022, ông Đ, bà X còn nợ Ngân hàng số tiền: 2.806.913.386 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 2.468.740.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 248.902.636 đồng; lãi quá hạn: 89.270.750 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà X thừa nhận nội dung ký kết hợp đồng tín dụng và tài sản đảm bảo, sau khi ký hợp đồng tín dụng bà và ông Đ đã được Ngân hàng giải ngân số tiền 2.500.000.000 đồng, do kinh doanh thua lỗ nên vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng. Bà X đồng ý trả các khoản nợ theo quy định pháp luật. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”; Bị đơn ông Đ đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ tuy nhiên không có mặt và không có văn bản trình bày trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đã tự bỏ quyền tự chứng minh của mình. Do đó, Ngân hàng khởi kiện: Buộc ông Đ, bà X thanh toán ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2022 là: 2.778.732.948 đồng, trong đó nợ gốc 2.479.160.000 đồng, tiền lãi trong hạn 273.290.890 đồng và tiền lãi quá hạn 26.282.058 đồng và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Đ, bà X trong trường hợp ông Đ, bà X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là có căn cứ chấp nhận

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Không.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Do bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Về thời hiệu khởi kiện, do bị đơn không có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, vì vậy Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện (quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi, phí phạt của đại diện nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thông báo cho ông Đ, bà X đến Tòa án để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP B, tuy nhiên chỉ có bà X đến, ông Đ không đến. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 16/8/2022, bà X trình bày: *“...Tôi đã được Tòa án cho tiếp cận các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn giao nộp, tôi thống nhất các chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Tôi thừa nhận tôi và ông Đ có vay tiền của Ngân hàng TMCP B và thế chấp tài sản như lời trình bày nêu trên của ông Thành. Hiện nay, tôi và ông Đ đồng ý trả số tiền trên cho Ngân hàng. Trường hợp tôi và ông Đ không có tiền trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản của tôi và ông Đ thế chấp...”*. Sự thừa nhận của bà X là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa xác định tất cả các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp là chứng cứ hợp pháp, buộc các bên tôn trọng, thực hiện.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Xét Hợp đồng tín dụng số 0034-2021-HĐTD2-BVB062 ngày 19/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D và ông Đ, bà X, thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 17 Quy chế cho vay của các Tổ chức tín dụng đối với khách hàng (ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam) nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ các thỏa thuận trong hợp đồng, Tòa xác định giao dịch giữa các bên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất và được bảo đảm bằng tài sản thế chấp. Căn cứ vào Khế ước nhận nợ ngày 19/4/2021 và sự thừa nhận của bà X về việc được giải ngân số tiền vay, Tòa có căn cứ xác định Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D đã giải ngân số tiền vay 2.500.000.000 đồng cho ông Đ, bà X.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ, bà X chỉ thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc: 31.260.000 đồng, sau đó không thanh toán tiếp là vi phạm hợp đồng. Do đó, ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ trước thời hạn là đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay và khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng.

Xét mức lãi suất, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn, thấy rằng: Theo quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Điều 11 Quy chế cho vay thì ngân hàng và ông Đ, bà X được quyền thỏa thuận mức lãi suất cho vay theo quy định pháp luật. Do đó, việc thỏa thuận mức lãi suất cho vay, điều chỉnh lãi suất định kỳ 06 tháng/lần cộng biên độ 3,8%/năm và lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay ghi trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là không trái quy định pháp luật. Vì vậy, khi ông Đ, bà X vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng yêu cầu ông Đ, bà X thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 27/9/2022 là 2.778.732.948 đồng, trong đó nợ gốc 2.479.160.000 đồng, tiền lãi trong hạn 273.290.890 đồng và tiền lãi quá hạn 26.282.058 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu phát mãi tài sản, thấy rằng: Hợp đồng thế chấp tài sản số 0031-2021-HĐTC2-BVB62 ngày 19/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D và ông Đ, bà X được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp ông Đ, bà X không thanh toán số nợ trên, ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ngân hàng được Tòa án chấp nhận nên ông Đ, bà X cùng liên đới chịu án phí trên số tiền nợ phải trả cho ngân hàng. Tuy nhiên, ngày 08/9/2022, bà X giao nộp cho Tòa án Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ do Sở Lao động, Thương binh và Xã hội tỉnh Bình Định cấp ngày 14/8/2014 chứng nhận bà X là con của Liệt sĩ H và Đơn đề nghị miễn nộp án phí ngày 08/9/2022. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 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, lệ phí Tòa án, bà X thuộc trường hợp được miễn án phí. Do đó, Tòa án chấp nhận miễn án phí cho bà X, buộc ông Đ phải chịu ½ án phí liên đới với bà X; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015 và các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ ;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc X về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

Buộc ông Đ, bà X trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền 2.778.732.948đ (hai tỷ bảy trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi hai ngàn chín trăm bốn mươi tám đồng), trong đó tiền nợ gốc 2.479.160.000 đồng, tiền lãi trong hạn 273.290.890 đồng và tiền lãi quá hạn 26.282.058 đồng, tính đến ngày 27/9/2022 theo Hợp đồng tín dụng số 0034-2021-HĐTD2-BVB062 ngày 19/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D và ông Đ, bà X.

Tiền lãi từ ngày 28/9/2022 trở đi được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi ông Đ, bà X trả hết số nợ trên, Ngân hàng TMCP B và ông Đ, bà X có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản, Ngân hàng TMCP B trả lại ông Đ, bà X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 185863, sổ vào sổ cấp GCN: CS 10316 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/01/2021 cho bà B.

Trường hợp ông Đ, bà X không trả số tiền trên hoặc trả nhưng không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 804, tờ bản đồ số 13-4 diện tích 241.9 m², tọa lạc tại phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CY 185863, sổ vào sổ CS10316 ngày 18/01/2021 cho bà Nguyễn Thị Ngọc X theo Hợp đồng thế chấp số 0031-2021-HĐTC2-BVB62 ngày 19/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D và ông Đ, bà X.

Về tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp là: 01 căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch xây tô sơn nước, mái ngói, nền gạch men giả đá gắn liền căn nhà là 01 mái che bằng tole, cột kèo bằng sắt được phát mãi đồng thời với quyền sử dụng đất thế chấp.

Giá trị tài sản thế chấp nêu trên được xác định theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ, bà X cùng liên đới chịu số tiền 87.575.000đ (tám mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), chia 02 mỗi người chịu 43.787.500đ (bốn mươi ba triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng). Bà X được miễn án phí nên không phải nộp, ông Đ nộp số tiền 43.787.500đ (bốn mươi ba triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại Ngân hàng TMCP B số tiền 43.315.000đ (bốn mươi ba triệu ba trăm mười lăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số AA/2021/0001563, ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. 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 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:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình