

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 228/2020/DS-ST

Ngày 13 tháng 8 năm 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín
dụng.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Thuý Ái.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Huỳnh Văn Bé.

2. Bà Phan Kim Hoàng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi tham gia phiên Tòa:*** Ông Huỳnh Hải Dương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Địa chỉ hội sở: Tháp B, số V, phường L, quận K, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số Q đường N, Phường W, Quận E, Thành phố H1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, sinh năm: 1964. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Viêt K1, sinh năm: 1983. Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng (Có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số 242/GUQ-A.BSG ngày 18/02/2020 của Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bắc Sài Gòn).

2. *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1957 (Có mặt);

- Bà Trần Thị H, sinh năm: 1960 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số R Tỉnh lộ Y, tổ U, ấp B1, xã Đ, huyện C, Thành phố H.

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

- Ông Nguyễn Trần Khánh P, sinh năm 1982 (Xin vắng mặt);

- Ông Nguyễn Trần Trọng L2, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

- Bà Nguyễn Trần Ngọc H1, sinh năm 1987 (Xin vắng mặt);

- Bà Nguyễn Trần Ngọc H2, sinh năm 1988 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số R Tỉnh lộ Y, tổ U, ấp B1, xã Đ, huyện C, Thành phố H.

- Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X.

Địa chỉ: Số R Tỉnh lộ Y, tổ U, ấp B1, xã Đ, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1980. Chức vụ: Chủ hộ kinh doanh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm: 1996 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X1, xã T2, huyện D, tỉnh B.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 12/6/2020 của Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X).

NHẬN THẤY

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 03 tháng 10 năm 2019, các lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - có người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Viết K1 trình bày như sau:*

Ngân hàng TMCP A (sau đây gọi tắt là A) có cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H vay số tiền gốc là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8931257/HĐTD ngày 03/11/2016, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng, trả nợ gốc và lãi hàng tháng theo hợp đồng tín dụng, mục đích vay sửa chữa nhà.

Biện pháp bảo đảm: Ông L và bà H có thể chấp cho A quyền sử dụng đất có diện tích 2.041,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 388236, số vào sổ cấp GCN CS 04135 ngày 02/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8931257/HĐTC ngày 15/9/2016, số công chứng 020972, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng C. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số R Tỉnh lộ Y, tổ U, ấp B1, xã Đ, huyện C.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L và bà H chỉ trả nợ được cho A đến tháng 9/2018, từ ngày 30/9/2018 ông L và bà H không thanh toán được cho A thêm khoản nào, dù A đã có thông báo nhắc nợ cũng như làm việc. Do ông L và bà H vi phạm hợp đồng nên A phải thu hồi toàn bộ khoản nợ đối với ông L và bà H.

Tính đến ngày xét xử là ngày 13/8/2020, ông L và bà H phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền gốc và lãi tổng cộng là 772.307.126đ (Bảy trăm bảy mươi hai triệu ba trăm lẻ bảy ngàn một trăm hai mươi sáu đồng), cụ thể:

- Nợ gốc: 627.100.000đ;

- Lãi trong hạn: 139.146.591đ;

- Lãi quá hạn: 6.060.535đ.

A đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc ông L và bà H phải trả khoản nợ nêu trên ngay cho A. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực, nếu ông L và bà H không

thanh toán nợ thì A có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/3/2020, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Văn L1 trình bày:*

Vợ chồng ông có vay của A số tiền gốc là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8931257/HĐTD ngày 03/11/2016, mục đích vay là để xây sửa nhà.

Sau khi xây sửa nhà xong, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình ông chỉ trả được nợ gốc và lãi cho A đến ngày 30/9/2018, các con đi làm cũng không phụ trả nợ nổi, vì vậy A mới đi kiện. Tính đến ngày xét xử, số nợ gốc vợ chồng ông còn nợ A theo ông biết là 627.000.000đ (Sáu trăm hai mươi bảy triệu đồng), tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn Ngân hàng tính như thế nào vợ chồng ông đồng ý.

Gia đình ông đã định bán đất để trả nợ cho A nhưng do quyền sử dụng đất của ông bị vướng quy hoạch đường vành đai 4 nên chưa bán đất được, nếu bán đất được vợ chồng ông đã trả hết nợ cho A. Số tiền vợ chồng ông nợ A chỉ là một phần nhỏ trong diện tích đất do ông đứng tên, nếu có phát mãi tài sản thì chỉ phát mãi diện tích đất tương ứng với số nợ, không được phát mãi hơn. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Hiện trên quyền sử dụng đất của ông có căn nhà tình nghĩa do Nhà nước cấp cho ông, cùng chung sống trên đất với vợ chồng ông còn có các con là Nguyễn Trần Khánh P, sinh năm 1982, Nguyễn Trần Trọng L2, sinh năm 1984, Nguyễn Trần Ngọc H1, sinh năm 1987 và Nguyễn Trần Ngọc H2, sinh năm 1988.

** Tại bản tự khai ngày 10/3/2020, bị đơn là bà Trần Thị H trình bày:*

Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn L1.

** Tại các bản tự khai ngày 10/3/2020, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trần Khánh P, bà Nguyễn Trần Ngọc H1 và bà Nguyễn Trần Ngọc H2 trình bày:*

Các ông, bà thống nhất với ý kiến của cha là ông Nguyễn Văn L1.

** Tại bản tự khai ngày 12/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X- có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành T1 trình bày:*

Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X có thuê phần diện tích đất có diện tích 1.500m² của ông L và bà H để kinh doanh vật liệu xây dựng với thời hạn 05 năm, có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 12/02/2020, số tiền thuê hàng tháng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng), bắt đầu thuê từ ngày 01/3/2020 và đã trả hết số tiền thuê đến hết năm 2020 với số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Về quan điểm cá nhân, Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X tôn trọng ý kiến của các bên, trong trường hợp tiến hành phát mãi thì đề nghị Tòa án và A thông báo bằng văn bản trước thời hạn 15 ngày làm việc để Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X sắp xếp lại địa điểm và hoạt động kinh doanh. Nếu phát mãi trong thời gian từ giờ đến hết năm 2020 thì Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X sẽ yêu cầu ông L và bà

H hoàn trả lại số tiền còn lại mà Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X đã thanh toán tiền thuê.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

XÉT THẤY:

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

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

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 03/10/2019, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H phải trả tiền vốn gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8931257/HĐTD ngày 03/11/2016 ký kết giữa các bên, đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bị đơn cư trú tại số R Tỉnh lộ Y, tổ U, ấp B1, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Trọng L2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng tại phiên tòa hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

Ngày 03/11/2016, ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H có ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A hợp đồng tín dụng số 02/2016/8931257/HĐTD, số tiền vốn

gốc Ngân hàng Cổ phần A cho vay là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), mục đích vay sửa chữa nhà, thời hạn vay là 180 tháng, lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng, trả nợ gốc và lãi hàng tháng theo hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, ông L và bà H đã thế chấp cho Ngân hàng Cổ phần A quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 2.041,8m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.249,5m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 388236, sổ vào sổ CS04135 ngày 02/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L1, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8931257/HĐTC ngày 15/9/2016, số công chứng 020972, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện hợp đồng, ông L và bà H đã vi phạm việc thanh toán tiền vốn và tiền lãi, chỉ thanh toán được tiền gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2018. Sau đó, dù Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã gửi thông báo nhắc nợ cũng như làm việc nhiều lần nhưng ông L và bà H vẫn không trả nợ, từ đó phát sinh tranh chấp. Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 9 và Điểm i Khoản 4 Điều 8 ghi nhận trong Điều khoản và Điều kiện vay đính kèm Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8931257/HĐTD ngày 03/11/2016 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền thu hồi nợ trước hạn nếu ông L và bà H vi phạm điều khoản của Hợp đồng tín dụng, làm cho khoản vay chuyển sang nợ quá hạn và có nguy cơ không có khả năng trả nợ.

Tại phiên tòa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A bổ sung yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu ông L và bà H trả số tiền nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 19/9/2019 tổng cộng là 706.896.703đ (Bảy trăm lẻ sáu triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn bảy trăm lẻ ba đồng). Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu ông L và bà H trả tiền nợ gốc và lãi phát sinh (gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn) tính đến ngày 13/8/2020 tổng cộng là 772.307.126đ (Bảy trăm bảy mươi hai triệu ba trăm lẻ bảy ngàn một trăm hai mươi sáu đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 14/8/2020 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc, căn cứ Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 thì việc bổ sung yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu đồng thời phù hợp với Điều 7 và Điều 8 ghi nhận tại Điều khoản và Điều kiện vay đính kèm Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8931257/HĐTD ngày 03/11/2016 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A: Nếu ông L và bà H không thực hiện đúng việc trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như đã nêu ở trên là có cơ sở chấp nhận vì phù hợp thỏa thuận của hai bên quy định tại Khoản 9 Điều 7 ghi nhận trong Điều khoản và Điều kiện vay đính kèm Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8931257/HĐTD ngày 03/11/2016 và Điều 7, Điều 8 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8931257/HĐTC ngày 15/9/2016, số công chứng 020972, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Củ Chi.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2020 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 2.041,8m² (trong đó có 300m² đất ở và 1249,5m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 388236, số vào sổ CS04135 ngày 02/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L1 cho thấy, trên đất có các công trình kiến trúc sau:

- 01 (Một) căn nhà có kết cấu mái lợp tole la phong, tường gạch xây tô, nền gạch bông, căn nhà tình nghĩa này do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xây cho ông Nguyễn Văn L1 theo Quyết định số 323/QĐ-UB ngày 26/10/1989;

- Phía sau căn nhà tình nghĩa là mái che lợp tole, cột cây và 01 toilet kết cấu mái đổ bê tông trên nóc, tường gạch xây không tô, nền lót gạch bông;

- Phía trước căn nhà tình nghĩa là 01 (Một) mái che lợp tole, cột sắt.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8931257/HĐTC ngày 15/9/2016, bị đơn chỉ thế chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 2.041,8m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.249,5m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 388236, số vào sổ CS04135 ngày 02/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L1. Tuy nhiên theo thỏa thuận giữa các bên quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8931257/HĐTC ngày 15/9/2016 ghi nhận:

“3. Trường hợp Bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp. Ngân hàng và Bên thế chấp sẽ định giá thêm phần giá trị mà Bên thế chấp đã đầu tư vào tài sản thế chấp và ghi nhận tại Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này. Trường hợp tại thời điểm phải xử lý tài sản thế chấp, hai bên vẫn chưa định giá lại thì Ngân hàng vẫn được xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị đã đầu tư thêm.”

Từ đó, Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Nếu ông L và bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ đúng thời hạn nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án, cụ thể là quyền sử dụng đất và toàn bộ công trình trên phần đất có diện tích 2.041,8m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.249,5m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 388236, số vào sổ CS04135 ngày 02/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L1.

Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X tôn trọng ý kiến của các bên, trong trường hợp tiến hành phát mãi thì đề nghị Tòa án và nguyên đơn tiến hành thông báo bằng văn bản trước thời hạn 15 ngày làm việc để sắp xếp lại địa điểm và hoạt động kinh doanh. Nếu phát mãi trong thời gian từ thời điểm hiện tại đến hết năm 2020 thì yêu cầu hoàn trả lại số tiền còn lại mà hộ kinh doanh đã thanh toán tiền thuê, do vậy Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho Hộ kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng X nếu có xảy ra tranh chấp.

[4] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận đề nghị này.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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, bị đơn là ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền nợ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, tuy nhiên do ông L và bà H là người cao tuổi, ông L là thương binh nên ông L và bà H được miễn nộp tiền án phí, đồng thời hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31, Điều 32 của Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 13/8/2020 là 772.307.126đ (Bảy trăm bảy mươi hai triệu ba trăm lẻ bảy ngàn một trăm hai mươi sáu đồng).

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H phải chịu thêm tiền lãi phát sinh kể từ ngày 14/8/2020 cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A trên số nợ gốc thực nợ, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8931257/HĐTD ngày 03/11/2016 đã ký giữa các bên.

3. Ngay sau khi ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có trách nhiệm trả lại cho ông L và bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp nêu trên.

4. Nếu ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm

quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án, cụ thể là quyền sử dụng đất và toàn bộ công trình trên phần đất có diện tích 2.041,8m² thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 388236, số vào sổ CS04135 ngày 02/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L1, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8931257/HĐTC ngày 15/9/2016, số công chứng 020972, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Cù Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/9/2016. Nhà và đất tọa lạc tại số R Tỉnh lộ Y, tổ U, ấp B1, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị H được miễn nộp tiền án phí;
- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm là 16.137.934đ (Mười sáu triệu một trăm ba mươi bảy ngàn chín trăm ba mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0083449 ngày 11/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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