

Bản án số: 147/2021/DS-ST.

Ngày: 01-02-2021.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thúy Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Yến,
2. Bà Nguyễn Thanh Phước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hải An, là Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 11, ngày 25 tháng 12 năm 2020 và ngày 25 tháng 1, ngày 01 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 572/2020/TLST-KDTM ngày 15 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 425/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 264/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG**, (có mặt)

Trụ sở: 19-21-23-25 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông P.T.V, chức vụ: Giám đốc phòng khách hàng cá nhân,
- Bà L.A.N, sinh năm 1996, chức vụ: Nhân viên khách hàng cá nhân,
- Ông N.X.T, sinh năm 1997, chức vụ: Nhân viên hỗ trợ tín dụng.

(Giấy ủy quyền số 46/UQ-TGD.21.00 ngày 18/01/2021, 08/UQ-TGD.21.00 ngày 05/01/2021129/UQ-SCB-HĐQT.20.00 ngày 11/12/2020).

2. Bị đơn: Ông **L.V.T.**, sinh năm 1972,

Thường trú: Lô 10 Cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG có ông Phan Trường Vũ và bà Lê Ái Nữ làm đại diện trình bày:*

Ngày 20/04/2019, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG (Sau đây gọi tắt là: Ngân hàng) và bị đơn ông L.V.T. có thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ. Theo đó, nguyên đơn Ngân hàng Sài Gòn cho bị đơn L.V.T. vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), với thời hạn vay 300 tháng, lãi suất cho vay là mức lãi suất áp dụng theo thông báo của Ngân hàng Sài Gòn tại thời điểm giải ngân và được ghi trên Bảng kê rút vốn kiêm khế ước nhận nợ là: Lãi suất cho vay được cố định trong một tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 0%/năm; sau đó, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi thông thường lĩnh lãi cuối kỳ kỳ hạn 13 tháng cộng 3,8%/năm, điều chỉnh 03tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông L.V.T. đã thế chấp cho SG quyền sử dụng đất thuộc thửa 658 và 659 Tờ bản đồ số 23 tọa lạc ấp Bình Hữu 2, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận cho ông L.V.T. ngày 23/05/2019; việc thế chấp này được lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ ngày 31/5/2019 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/5/2019.

Thực hiện hợp đồng, SG đã thực hiện việc giải ngân bằng hình thức chuyển khoản theo yêu cầu của ông L.V.T. số tiền vay là 1.000.000.000 đồng ngày 22/4/2019; đến kỳ thanh toán từ ngày 20/09/2019 đến nay, ông L.V.T. đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận hợp đồng mặc dù SG đã nhiều lần làm việc yêu cầu ông L.V.T. trả nợ mà ông L.V.T. đã không tiến hành trả số nợ còn thiếu cũng như không giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG khởi kiện ông L.V.T. yêu cầu thanh toán một lần số tiền còn thiếu của Thỏa thuận cho vay trung và dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019 là 979.859.955 đồng và tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho đến khi thanh toán xong (bao gồm tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và phạt chậm trả lãi trong hạn); Trong trường hợp ông L.V.T. không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có

thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 330m² thuộc thửa số 659 Tờ bản đồ số 23 ấp Bình Hữu 2, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận số CR 588699 (Số vào sổ: CS08733) ngày 23/05/2019 và quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa số 658 Tờ bản đồ số 23 ấp Bình Hữu 2, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận số CR 588698 (Số vào sổ: CS08734) ngày 23/05/2019 cho ông L.V.T. theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191500057/BD-SG-CNTĐ ngày 31/05/2019 đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/5/2019.

** Bị đơn ông L.V.T. trình bày:*

Ông L.V.T. đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các triệu tập hợp lệ để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông L.V.T. không đến làm việc và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn ông L.V.T..

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh:*

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông L.V.T., có địa chỉ tại số 322 Lô 10 Cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền. Từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký tòa án tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự đảm bảo cho các đương sự được nhận các văn bản tố tụng để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, do ông L.V.T. vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã giao kết với Ngân hàng Sài Gòn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn thiếu gồm tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả lãi theo Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019, trong trường hợp ông L.V.T. không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ thì SG có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật, bị đơn ông L.V.T. phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG giữ khởi kiện yêu cầu ông L.V.T. thanh toán một lần số tiền còn thiếu của Thỏa thuận cho vay trung và dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019 là 979.859.955 đồng, tiền lãi trong hạn là 121.542.164 đồng và tiền lãi phạt chậm trả lãi, tiền lãi quá hạn trên số tiền gốc còn thiếu, theo lãi suất thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong (Tạm tính đến ngày 01/02/2021, tiền lãi phạt chậm trả lãi là 8.505.023 đồng, tiền lãi quá hạn là 36.731.880 đồng, tổng cộng: 1.146.639.022 đồng); trong trường hợp ông L.V.T. không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ ngày 31/05/2019.

[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Xét nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông L.V.T., nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án.

Tại hợp đồng tín dụng, địa chỉ khi giao dịch của ông L.V.T. được xác định là Lô 10 Cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh; và Ủy ban nhân dân Phường 27, quận Bình Thạnh đã xác nhận tình trạng hôn nhân cho ông L.V.T. có nơi cư trú tại địa chỉ trên theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 01/UBND-XNTTHN ngày 02/01/2019. Đồng thời, tại kết quả trả lời Quyết định số 564/2020/QĐ-CCTLCC ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Công an Phường 27, quận Bình Thạnh xác định: *Ông L.V.T., sinh năm 1976 có hộ khẩu thường trú tại Lô 10 Cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh. Năm 2009, đã bán nhà đi đâu không rõ; không thực tế cư trú tại địa phương.* Căn cứ khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ và xác định nơi cư trú cuối cùng của bị đơn ông L.V.T. là Lô 10 Cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn ông L.V.T. đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa. Xét ông L.V.T. vắng mặt tại phiên tòa được Tòa án triệu tập lần thứ hai mà không có lý do nên căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông L.V.T..

[3] Về chủ thể, mục đích giao kết hợp đồng tín dụng:

Xét nội dung ngành, nghề kinh doanh của SCB tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0311449990 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy phép thành lập và hoạt động ngân hàng thương mại cổ phần số 283/GP-NHNN ngày 26/12/2011, Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019 được ký giữa SG và ông L.V.T. với mục đích thanh toán tiền mua bất động sản, nên căn cứ điểm a, điểm b Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự 91/2015/QH13, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, chủ thể ký kết, mục đích và hình thức hợp đồng là phù hợp với quy định. Do đó, buộc các bên phải thực hiện đúng nội dung tại Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019.

[4] Về yêu cầu thanh toán số tiền gốc còn thiếu và tiền lãi trong hạn của hợp đồng tín dụng:

Theo Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019, SG (bên cho vay) và ông L.V.T. (bên vay) thỏa thuận: Số tiền cho vay là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay và thời hạn điều chỉnh lãi suất cho vay được quy định trên từng bảng kê rút vốn (kiêm khế ước nhận nợ), lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, trong trường hợp điều chỉnh lãi suất, lãi suất trong hạn là mức lãi suất đang áp dụng theo thông báo gần nhất của SG cho từng bảng kê rút vốn. Bên cạnh đó, hai bên còn thỏa thuận quyền và nghĩa vụ hợp đồng của các bên khi thực hiện hợp đồng.

Xét tại Bảng kê rút vốn (kiêm khế ước nhận nợ) lần 01/TTCV ngày 22/04/2019, ông L.V.T. xác nhận nhận nợ số tiền vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thông qua hình thức chuyển khoản cho người chuyển nhượng bất động sản, ngày đến hạn là 22/04/2044, lãi suất cho vay cố định trong 01 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 0%/năm, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi thông thường lĩnh lãi cuối kỳ kỳ hạn 13 tháng cộng 3,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt quá hạn lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm, nên có đủ cơ sở xác định SG đã thực hiện đúng thỏa thuận về việc giải ngân số tiền vay như thỏa thuận theo Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019.

Theo lịch trả nợ mà hai bên thỏa thuận, ông L.V.T. có trách nhiệm thanh toán cho SG số tiền gốc vào ngày 20 hàng tháng trong 299 tháng đầu là 3.340.000 đồng

- tháng cuối cùng là 1.340.000 đồng, và tiền lãi trên dư nợ giảm dần theo lãi suất thỏa thuận. Ông L.V.T. đã thanh toán đầy đủ tiền gốc, tiền lãi 06 lần (kỳ thanh toán lần thứ sáu đến hết ngày 20/10/2019), ngày 20/11/2019 thanh toán 50.000 đồng, ngày 02/12/2019 thanh toán 45 đồng, ngày 03/02/2020 thanh toán 50.000 đồng và sau đó không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán là vi phạm Điều 5 của Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019. Do đó, việc SG thông báo cho ông L.V.T. về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận cho vay và thu hồi nợ trước hạn là phù hợp với thỏa thuận tại điểm 12.5 Điều 12, Điều 14 của Thỏa thuận số 191080079/TD-SCB-CNTĐ, nên các khoản nợ chưa đến hạn không được thanh toán đến hết ngày 25/11/2020 theo thông báo này đều chuyển sang tính dư nợ quá hạn.

Ông L.V.T. đã thanh toán số tiền gốc đến hết ngày 22/10/2019 là $(3.340.000 \text{ đồng} \times 6 = 20.040.000 \text{ đồng})$ và tiền gốc được thanh toán từ ngày 20/11/2019 đến ngày 03/02/2020 là 100.045 đồng nên số tiền gốc còn lại chưa thanh toán là $1.000.000.000 \text{ đồng} - 20.040.000 \text{ đồng} - 100.045 \text{ đồng} = 979.859.955 \text{ đồng}$ (Chín trăm bảy mươi chín triệu tám trăm năm mươi chín ngàn chín trăm năm mươi lăm đồng).

Vì vậy, tổng tiền lãi trong hạn được tính theo thỏa thuận với phương thức tiền gốc được trả tăng dần-tiền lãi giảm dần qua từng kỳ kể từ ngày 21/10/2019 đến ngày 25/11/2020 chuyển nợ quá hạn (từ kỳ thứ 7 đến kỳ thứ 19 và từ ngày 21/11/2020 đến ngày 25/11/2020) với lãi suất trong hạn là 11,5%/năm là 121.542.164 đồng (Một trăm hai mươi một triệu năm trăm bốn mươi hai ngàn một trăm sáu mươi bốn đồng).

Tại điểm 7.4 Điều 7 của Thỏa thuận số 191080079/TD-SCB-CNTĐ, SG và ông L.V.T. thỏa thuận lãi suất áp dụng cho số tiền lãi chậm thanh toán 150% lãi suất trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm nên lãi suất áp dụng để tính lãi trên số tiền lãi chậm thanh toán là 10%/năm, vậy tiền lãi phạt chậm trả lãi tổng cộng là 8.505.023, cụ thể:

- Từ ngày 21/11/2019 đến ngày 01/02/2021 là 439 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.571.390 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 1.151.189 đồng;

- Từ ngày 21/12/2019 đến ngày 01/02/2021 là 409 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.231.066 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 1.034.385 đồng;

- Từ ngày 21/01/2020 đến ngày 01/02/2021 là 378 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.506.146 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 984.472 đồng;

- Từ ngày 21/02/2020 đến ngày 01/02/2021 là 347 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.473.524 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 900.634 đồng;
- Từ ngày 21/03/2020 đến ngày 01/02/2021 là 318 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 8.831.811 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 769.456 đồng;
- Từ ngày 21/4/2020 đến ngày 01/02/2021 là 287 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.408.279 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 739.774 đồng;
- Từ ngày 21/5/2020 đến ngày 01/02/2021 là 257 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.073.216 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 638.854 đồng;
- Từ ngày 21/06/2020 đến ngày 01/02/2021 là 226 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.343.035 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 578.500 đồng;
- Từ ngày 21/07/2020 đến ngày 01/02/2021 là 196 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.010.077 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 482.829 đồng;
- Từ ngày 21/08/2020 đến ngày 01/02/2021 là 165 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.277.790 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 419.407 đồng;
- Từ ngày 21/09/2020 đến ngày 01/02/2021 là 134 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.24.168 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 339.412 đồng;
- Từ ngày 21/10/2020 đến ngày 01/02/2021 là 104 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 8.915.367 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 254.027 đồng;
- Từ ngày 21/11/2020 đến ngày 01/02/2021 là 73 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 9.179.924 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 183.598 đồng;
- Từ ngày 26/11/2020 đến ngày 01/02/2021 là 68 ngày có tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 1.475.371 đồng nên tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 27.486 đồng.

Tiền lãi quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm được tính trên số tiền gốc đến hạn chưa thanh toán của từng kỳ (từ kỳ thứ 7 - ngày 21/11/2019 đến ngày 25/11/2020) và tiền lãi quá hạn trên tổng dư nợ quá hạn 979.859.955 đồng từ ngày 26/11/2020 theo lãi suất quá hạn ($150\% \times 11,5\%/năm = 17,25\%/năm$) tổng cộng là 36.731.880 đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi một ngàn tám trăm tám mươi đồng).

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG yêu cầu ông L.V.T. thanh toán làm một lần số tiền còn thiếu của Thỏa thuận cho vay trung và dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019, Bảng kê rút vốn (kiêm khế ước nhận nợ) lần 01/TTCV ngày 22/04/2019 tổng cộng đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 1.146.639.022 đồng

(Một tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn hai mươi hai đồng), trong đó tiền gốc là 979.859.955 đồng, tiền lãi trong hạn là 121.542.164 đồng, tiền lãi phạt chậm trả lãi 8.505.023 đồng, tiền lãi quá hạn là 36.731.880 đồng, và tiền lãi tiếp tục phát sinh trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông L.V.T. không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được đảm bảo:

Ngày 31/5/2019, SCB (Bên nhận thế chấp - bên cho vay) và ông L.V.T. (Bên thế chấp – bên vay) có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ về việc thế chấp là quyền sử dụng đất cấp cho ông L.V.T. thuộc các thửa sau:

- thửa số 659 Tờ bản đồ số 23 ấp Bình Hữu 2, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có diện tích 330m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận số CR 588699 (Số vào sổ: CS08733) ngày 23/05/2019;

- thửa số 658 Tờ bản đồ số 23 ấp Bình Hữu 2, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có diện tích 100m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận số CR 588698 (Số vào sổ: CS08734) ngày 23/05/2019.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, tình trạng hôn nhân của ông L.V.T. là chưa đăng ký kết hôn với ai theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 01/UBND-XNTTHN ngày 02/01/2019 được cấp bởi Ủy ban nhân dân Phường 27, quận Bình Thạnh để ông L.V.T. bổ sung hồ sơ nhà đất. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ ngày 31/05/2019 đã được chứng thực bởi công chứng viên theo quy định của pháp luật và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 31/5/2019 và hợp đồng này có nội dung phù hợp với quy định tại các điều 117, 118, 119, 292, 295, 298, 318, 320, 322 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng, nên các bên buộc phải thực hiện quyền và trách nhiệm theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ ngày 31/05/2019.

Xét SG và ông L.V.T. thỏa thuận tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ là: toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, lãi quá hạn, phạt vi phạm hợp đồng, phí thi hành án, các chi phí liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại của ông L.V.T. tại Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019 và các phụ lục kèm theo, các thỏa

thuận cấp tín dụng và các phụ lục kèm theo ký sau ngày hợp đồng thế chấp có hiệu lực cho đến hết ngày 31/5/2024, nghĩa vụ được đảm bảo vẫn còn hiệu lực cho đến khi ông L.V.T. hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đối với SG, nên xác định nghĩa vụ được đảm bảo trong vụ án này là các nghĩa vụ của ông L.V.T. (gồm nợ gốc, lãi, phí, lãi quá hạn, phạt vi phạm hợp đồng, phí thi hành án, các chi phí liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại) phát sinh từ Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019 được ký giữa SG và ông L.V.T. như phân tích trên.

Tại khoản 1 Điều 7 Hợp đồng thế chấp số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ, SG và ông L.V.T. thỏa thuận xử lý tài sản để thu hồi nợ khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và/hoặc lãi, các chi phí khác có liên quan hoặc phải trả nợ trước hạn nhưng ông L.V.T. không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định, nên việc SG yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp nêu trên khi ông L.V.T. không thực hiện đúng nghĩa vụ của Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ là có cơ sở.

Tại Điều 11 Hợp đồng thế chấp số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ, SG và ông L.V.T. thỏa thuận phương thức xử lý tài sản theo quy định của pháp luật khi ông L.V.T.-bên bảo đảm không tự thực hiện việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm dưới sự giám sát của SG. Trên thực tế, ông L.V.T. đã không thực hiện việc xử lý tài sản theo phương thức thỏa thuận khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán được bảo đảm, nên căn cứ khoản 2 Điều 303 Bộ luật Dân sự 2015, tài sản bảo đảm nêu tại Hợp đồng thế chấp số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ được bán đấu giá để thu hồi nợ.

Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG về bán đấu giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất cấp cho ông L.V.T. thuộc các thửa 658 (diện tích 100m²) và 659 (diện tích 330m²) Tờ bản đồ số 23 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận số CR 588698 (Số vào sổ: CS08734) ngày 23/05/2019 và Giấy chứng nhận số CR 588699 (Số vào sổ: CS08733) ngày 23/05/2019 trong trường hợp ông L.V.T. không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019, Bảng kê rút vốn (kiêm khế ước nhận nợ) lần 01/TTCV ngày 22/04/2019.

Từ tất cả phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn ông L.V.T. phải chịu án

phí sơ thẩm là 46.399.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu ba trăm chín mươi chín ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 63, khoản 4 Điều 147, Điều 192, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 3 Điều 40, Điều 117, Điều 118, Điều 119, điểm b khoản 2 Điều 277, Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; 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 khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG.

1.1. Ông L.V.T. có trách nhiệm thanh toán làm một lần cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG số tiền còn thiếu theo Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019, Bảng kê rút vốn (kiêm khế ước nhận nợ) lần 01/TTCV ngày 22/04/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 1.146.639.022 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn hai mươi hai đồng), trong đó tiền gốc là 979.859.955 đồng (Chín trăm bảy mươi chín triệu tám trăm năm mươi chín ngàn chín trăm năm mươi lăm đồng), tiền lãi trong hạn là 121.542.164 đồng (Một trăm hai mươi một triệu năm trăm bốn mươi hai ngàn một trăm sáu mươi bốn đồng), tiền lãi do chậm trả lãi là 8.505.023 đồng (Tám triệu năm trăm lẻ năm ngàn hai mươi ba đồng), tiền lãi quá hạn là 36.731.880 đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi một ngàn tám trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận tại Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019, Bảng kê rút vốn (kiêm khế ước nhận nợ) lần 01/TTCV ngày 22/04/2019.

1.2. Trong trường hợp ông L.V.T. không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-

CNTĐ ngày 20/04/2019, Bảng kê rút vốn (kiêm khế ước nhận nợ) lần 01/TTCV ngày 22/04/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản bảo đảm được thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191500057/BĐ-SCB-CNTĐ ngày 31/05/2019 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 31/05/2019 là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 659 Tờ bản đồ số 23 ấp Bình Hữu 2, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 330m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận số CR588699 (Số vào sổ: CS08733) ngày 23/05/2019 cho ông L.V.T., và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 658 Tờ bản đồ số 23 ấp Bình Hữu 2, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có diện tích 100m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận số CR588698 (Số vào sổ: CS08734) ngày 23/05/2019 cho ông L.V.T..

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi bán đấu giá không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông L.V.T. phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG theo Thỏa thuận cho vay trung dài hạn số 191080079/TD-SCB-CNTĐ ngày 20/04/2019, Bảng kê rút vốn (kiêm khế ước nhận nợ) lần 01/TTCV ngày 22/04/2019; trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi bán đấu giá nhiều hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG thì ông L.V.T. được nhận lại số tiền còn dư này.

2. Án phí sơ thẩm:

2.1. Ông L.V.T. phải chịu án phí sơ thẩm giải quyết tranh chấp về dân sự là 46.399.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu ba trăm chín mươi chín ngàn đồng).

2.2. Hoàn cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.045.000 đồng (Hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) theo Biên lai số 0017995 ngày 12/05/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền yêu cầu thi hành án:

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, 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.

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được hoặc được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Bình Thạnh;
- Chi cục THADS Q.Bình Thạnh
(để thi hành);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Thị Thúy Vân