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

Bản án số: 345/2024/DS-ST
Ngày: 26-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Văn Vô

2. Bà Trần Nguyệt Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm, là Thư ký của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy- Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 238/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 190/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng T.
Trụ sở chính: 145-147-149 Đường H, Phường H1, thành phố T, tỉnh L.
Địa chỉ liên hệ: 10 Đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng T: Công ty B; địa chỉ trụ sở chính: Số 22 Đường H2, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật của Công ty B: Ông Nguyễn Tiến Đ. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, ông Lê Đình Q, ông Trần Vy Nhật Q1, ông Nguyễn Đức T1, ông Nguyễn Ngọc H (Giấy ủy quyền số 179/2024/GUQ-CB ngày 12/4/2024) (Có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Ông Trần Huy T2, sinh năm 1974
Thường trú: Tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
Tạm trú: Lầu 2, số 73 A, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2023 của Ngân hàng T (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Lê Đình Q là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Ngày 27/12/2018, Ngân hàng và ông Trần Huy T2 (sau đây viết tắt là bị đơn) đã ký Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620. Theo đó, Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho ông T2 số tiền 3.000.000.000 (*ba tỷ*) đồng. Thời hạn cho vay tối đa là 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay lần đầu. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.

Để thực hiện cho vay số tiền 3.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã thực hiện giải ngân theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018. Cụ thể: Số tiền nhận nợ là 3.000.000.000 đồng; thời hạn của khoản giải ngân từ ngày 28/12/2018 đến ngày 28/12/2033. Lãi suất cho vay áp dụng theo Thông báo số 1270/2018/QĐ-TGĐ ngày 30/11/2018, cụ thể: Năm đầu tiên: 03 tháng đầu lãi suất 7.5%/năm, 09 tháng tiếp theo lãi suất 8.0%/năm. Từ năm thứ hai: Lãi suất cho vay = Lãi suất tiết kiệm 12 tháng lĩnh lãi cuối kỳ+3.4%/năm. Lãi suất quá hạn: Áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn là bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm. Ngày trả nợ gốc đầu tiên: 15/01/2019. Lịch trả nợ gốc, lãi: Kỳ hạn trả nợ gốc: Hàng tháng vào ngày 15 hàng tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Kỳ hạn trả nợ lãi: Vào ngày 15 hàng tháng. Nợ gốc được trả thành 180 kỳ; Số nợ gốc phải trả mỗi kỳ hạn trả nợ: 16.666.667 đồng, số nợ gốc phải trả của kỳ hạn trả nợ cuối cùng: 16.666.607 đồng.

Để bảo đảm khoản vay trên, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: Một phần thửa 104, tờ bản đồ số: 14 BĐC Xã L, tọa lạc tại địa chỉ 153B ấp P, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 70117230239, hồ sơ gốc số: 1514/03 (bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/07/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Huy T2 ngày 16/01/2019. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 16/2018/22000/02.HĐTC/620 ngày 17/01/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng S theo số công chứng: 001152, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C (nay là thành phố T) Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/01/2019.

Tính đến hết ngày 10/01/2023, bị đơn đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc là 604.666.669 đồng và nợ lãi là 682.322.164 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ kỳ thanh toán ngày 15/10/2021 bị đơn đã không trả nợ gốc, nợ lãi đúng hạn nên ngày **04/5/2022** Ngân hàng đã ban hành Quyết định số 653/2022/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của bị đơn.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Huy T2 phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/01/2023 là 2.771.276.794 đồng (*Bằng chữ: hai tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm chín mươi bốn đồng*), trong đó: Nợ gốc: 2.395.333.331 đồng; Nợ lãi trong hạn: 347.749.827 đồng; Nợ lãi quá hạn: 6.315.172 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 21.878.465 đồng.

- Ông Trần Huy T2 còn phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng

số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018 kể từ ngày 11/01/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Trần Huy T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: Một phần thửa 104, tờ bản đồ số: 14 BĐC xã L, tọa lạc tại địa chỉ 153B ấp P, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 70117230239, hồ sơ gốc số: 1514/03 (bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/07/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Huy T2 ngày 16/01/2019. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 16/2018/22000/02.HĐTC/620 ngày 17/01/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng S theo số công chứng: 001152, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C (nay là thành phố T) ngày 17/01/2019.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, ngày 16/11/2023, Ngân hàng T đã bán toàn bộ khoản nợ tín dụng nêu trên của ông Trần Huy T cho Công ty B theo Hợp đồng mua, bán nợ (Thanh toán bằng trái phiếu đặc biệt) số 880/2023/MBN.VAMC-CB ngày 16/11/2023.

Đồng thời, ngày 16/11/2023, Công ty B (sau đây viết tắt là X) đã có Hợp đồng ủy quyền số 881/2023/UQ.VAMC-CB để ủy quyền cho Ngân hàng thay mặt X thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của X liên quan đến khoản vay tín dụng của khách hàng Trần Huy T2.

Bị đơn ông Trần Huy T2 mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến trình bày của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ngày 21/8/2024, Tòa án đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử.*

** Tại phiên tòa ngày 26/9/2024*:

- Người đại diện theo ủy quyền của X đã có Đơn xin vắng mặt không tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm. Đồng thời có bản tự khai trình bày vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Theo bản tự khai và bảng kê gốc, lãi khoản vay, người đại diện theo ủy quyền của X xác định số dư nợ đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2024) là: 3.435.686.483 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.395.333.331 đồng, nợ lãi trong hạn: 825.147.489 đồng, nợ lãi quá hạn: 94.004.997 đồng, tiền lãi chậm trả lãi 121.200.666 đồng.

- Bị đơn ông Trần Huy T2 vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.

Do đó, Hội đồng xét xử công bố lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do Ngân hàng cung cấp và do Tòa án thu thập đã thể hiện: Giữa Ngân hàng và bị đơn có ký kết với nhau Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018 để Ngân hàng cho bị đơn vay số tiền 3.000.000.000 đồng, được giải ngân theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: Một phần thửa 104, tờ bản đồ số: 14 BĐC xã L, tọa lạc tại địa chỉ 153B ấp P, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 70117230239, hồ sơ gốc số: 1514/03 (bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Huy T ngày 16/01/2019. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 16/2018/22000/02.HĐTC/620 ngày 17/01/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng S theo số công chứng: 001152, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C (nay là thành phố T ngày 17/01/2019. Nội dung, hình thức của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đều phù hợp với quy định của pháp luật, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn. Vì vậy, căn cứ vào Điều 280, 463, 466, 293, 295, 299, 317, 319, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011; 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, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của X. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của X được chấp nhận nên đề nghị buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm của vụ án và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật, X được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018, được giải ngân theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620

ngày 28/12/2018, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng tín dụng", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018, bên vay ông Trần Huy T2 ghi địa chỉ thường trú tại tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ liên hệ: Lầu 2, số 73 A, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Tại Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018, ông Trần Huy T2 ghi hộ khẩu thường trú tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Nơi ở hiện tại: 73 Lầu 2 A, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo kết quả trả lời xác minh của Công an thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk thể hiện: Ông Trần Huy T2, có đăng ký thường trú tại tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, hiện tại ông Trần Huy T2 không sinh sống tại tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông T2 hiện ở đâu, làm gì địa phương không rõ.

Theo kết quả trả lời xác minh của Công an Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Ông Trần Huy T2, có hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố 2A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đăng ký tạm trú tại 73 lầu 2 A, Phường T, Quận N từ ngày 17/12/2018 đến tháng 9/2020 thì chuyển đi đâu không rõ. Hiện không thực tế cư trú tại địa phương.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng có cung cấp cho Tòa án địa chỉ cư trú mới của ông T2 tại 56 L, tổ M, khu vực H, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Công an phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định thì ông Trần Huy T2 không có đăng ký tạm trú và đăng ký thường trú tại số 56 L, thuộc tổ M, khu phố H, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Hiện tại ông Trần Huy T2 không có mặt tại địa chỉ trên, ông T2 đã chuyển đi đâu không rõ địa chỉ.

Như vậy, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của người bị kiện theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, việc người bị kiện thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho người khởi kiện biết được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ 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, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Như vậy, có cơ sở để xác định nơi cư trú cuối cùng của ông Trần Huy T2 là nơi ông T đăng ký tạm trú và thực tế cư trú tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng, đó là địa chỉ 73 lầu 2 A, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt X, bị đơn:

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do, người đại diện theo ủy quyền của X đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt X và bị đơn theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh: Tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định "*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*". Quá trình tố tụng, Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt, không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của X, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc trên theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Về việc áp dụng pháp luật nội dung:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 210 (Quy định chuyển tiếp) Luật Các tổ chức tín dụng số 33/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024): "*...Hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và khách hàng được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận đã ký kết cho đến hết thời hạn của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận. Việc sửa đổi, bổ sung, gia hạn hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận chỉ được thực hiện nếu nội dung sửa đổi, bổ sung, gia hạn phù hợp với quy định của Luật này, trừ trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận cấp tín dụng thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân hàng...*". Do giữa nguyên đơn, X và ông Trần Huy T2 không có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung gia hạn hợp đồng tín tụng, không có thỏa thuận về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ của hợp đồng. Do đó, Luật Các tổ chức tín dụng được áp dụng để giải quyết tranh chấp này là Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011.

[4] Về việc xác định X là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Theo quy định tại Điều 7 của Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân thì X đã mua toàn bộ khoản nợ của ông Trần Huy T2 từ Ngân hàng, do đó X là tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng theo quy định tại khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự (Trường hợp, tổ chức được chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự thì tổ chức đó kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng). Tòa án đã ban hành Thông báo số 53/TB-TA ngày 24/5/2024 để xác định X là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng T.

[5] Về nội dung yêu cầu của đương sự:

[5.1] Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018:

Ngân hàng đã ký kết với bị đơn Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018 (sau đây gọi chung là "Hợp đồng tín dụng"). Việc ký kết "Hợp đồng tín dụng" nêu trên là tự nguyện,

mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được xác lập bằng văn bản thể hiện thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích vay, phương thức giải ngân, phương thức trả nợ…Như vậy, hình thức và nội dung của "Hợp đồng tín dụng" phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

[5.2] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc 2.395.333.331 đồng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp như: Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 16/2018/22000/02.HĐTC/620 ngày 17/01/2019, được công chứng tại Văn phòng công chứng S theo số công chứng: 001152, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C (nay là thành phố T) ngày 17/01/2019; Thông báo về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn số 572/2022/TB-CB ngày 04/5/2022; Quyết định số 653/2022/QĐ-CB ngày 04/5/2022 về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn; Phiếu gửi thư ngày 04/5/2022; Thông báo về việc chuyển nhóm nợ khoản vay; sổ phụ tài khoản vay; bảng tính nợ gốc, lãi khoản vay; Đơn đề nghị giảm, miễn lãi ngày 10/11/2023 của ông Trần Huy T2 gửi cho Ngân hàng...đã có đủ cơ sở xác định: Bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền là 3.000.000.000 đồng, được giải ngân theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018, số tiền giải ngân 3.000.000.000 đồng, ngày nhận nợ 28/12/2018.

Tại khoản 7.4 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018, các bên đã thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của bên vay như sau "*...Trả nợ đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, tiền lãi vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định của Hợp đồng này và các văn bản, giấy tờ liên quan…".*

Tại Điều 10, Điều 11 của Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018, các bên đã thỏa thuận lịch trả nợ gốc của bị đơn cho Ngân hàng được chia làm 180 kỳ, trả vào ngày 15 hàng tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 15/01/2019; số nợ gốc phải trả mỗi kỳ hạn trả nợ là 16.666.667 đồng, số nợ gốc phải trả của kỳ hạn trả nợ cuối cùng là 16.667.607 đồng.

Đơn khởi kiện; Bản tự khai và Bảng kê tính gốc, lãi của khoản vay do Ngân hàng cung cấp cho Tòa án thể hiện bị đơn đã trả được 604.666.669 đồng nợ gốc; Trong Đơn đề nghị giảm, miễn lãi ngày 10/11/2023 gửi cho Ngân hàng, bị đơn cũng xác định có vay 3.000.000.000 đồng tiền gốc, đã trả được 604.666.669 đồng nợ gốc. Như vậy, số nợ gốc còn lại là 2.395.333.331 đồng.

Như đã nhận định tại mục [2] nêu trên về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc trên theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định số tiền gốc bị đơn còn nợ là 2.395.333.331 đồng. Từ đó, cần buộc bị đơn có trách nhiệm

thanh toán ngay toàn bộ số tiền nợ gốc 2.395.333.331 đồng cho X, điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong "Hợp đồng tín dụng" cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 280, 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011.

[5.3] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi:

X yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2024) là 1.040.353.152 đồng, trong đó:

- Tiền lãi trong hạn: 825.147.489 đồng;
- Tiền lãi quá hạn: 94.004.997 đồng;
- Tiền lãi chậm trả lãi: 121.200.666 đồng.

[5.3.1] Xét thỏa thuận về lãi suất quy định trong "Hợp đồng tín dụng":

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011: "*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*".

Theo quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của 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) quy định: "*1. Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. 2. Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng*".

Theo quy định tại điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 8 Nghị quyết 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 (có hiệu lực từ ngày 15/3/2019) thì: *Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn. Thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi trên nợ gốc đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác*.

Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định*: "...Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay..."*.:

Tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018 và Điều 8, Điều 9 của Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018, các bên đã thỏa thuận về lãi suất như sau: Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng, kể từ ngày Khách hàng rút khoản vốn đầu tiên. Lãi suất ban đầu là 03 tháng đầu: 7.5%/tháng, 09 tháng tiếp theo: 8%/năm. Lãi suất điều chỉnh = lãi suất tiền gửi tiết kiệm (lãi suất năm) kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) + biên độ 3.4%/năm. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, lãi quá hạn áp dụng đối với Dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong

hạn trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: Trường hợp chậm trả tiền lãi, lãi chậm trả tính bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Hội đồng xét xử nhận thấy, thỏa thuận của các bên về lãi suất (lãi suất cho vay, lãi suất trên nợ gốc quá hạn, lãi suất chậm trả lãi) là phù hợp với các quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên.

[5.3.2] Xét yêu cầu trả tiền lãi trên nợ gốc (lãi trong hạn) là 825.147.489 đồng đồng:

Theo thỏa thuận tại Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018 thì lãi suất cho vay được áp dụng theo Thông báo số 1270/2018/QĐ-TGĐ ngày 30/11/2018. Cụ thể: Năm đầu tiên: 03 tháng đầu lãi suất 7.5%/tháng, 09 tháng tiếp theo lãi suất 8%/năm. Từ năm thứ hai: Lãi suất cho vay = Lãi suất tiền gửi tiết kiệm (lãi suất năm) kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) + 3.4%/năm.

Từ khi cho vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi suất đã được điều chỉnh như sau: Lãi suất cho vay ban đầu 7.5%/năm; đến ngày 28/3/2019 (sau 3 tháng đầu) lãi suất cho vay là 8%/năm; duy trì đến 9 tháng sau là ngày 28/12/2019 lãi suất cho vay được điều chỉnh là 11.7%; đến ngày 28/6/2020 là 11.8%/năm; đến ngày 28/9/2020 là 11.4%; đến ngày 28/12/2020 là 11.1%; đến ngày 28/6/2022 là 11.6%; đến ngày 28/12/2022 là 12.9%; đến ngày 28/3/2023 là 14.9%; đến ngày 28/6/2023 là 13.9%; đến ngày 28/9/2023 là 12.4%; đến ngày 28/3/2024 là 11.4% cho đến nay. Lãi suất cho vay được điều chỉnh dựa trên sự điều chỉnh về lãi suất tiền gửi tiết kiệm (lãi suất năm) kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) + biên độ 3.4%/năm (Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) thay đổi theo các Quyết định, Thông báo của Ngân hàng như: Quyết định số 1072/2019/QĐ-TGĐ ngày 27/11/2019 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Quyết định số 355/2020/QĐ-TGĐ ngày 29/5/2020 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Quyết định số 400/2020/QĐ-TGĐ ngày 11/6/2020 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Quyết định số 713/2020/QĐ-TGĐ ngày 21/8/2020 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Quyết định số 1232/2020/QĐ-TGĐ ngày 28/12/2020 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Quyết định số 907/2023/QĐ-GĐK ngày 23/6/2022 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Thông báo số 1954/2022/TB-GĐK ngày 27/12/2022 về Gia hạn chương trình "Lãi suất vàng – Đón xuân sang" áp dụng đối với Khách hàng cá nhân; Thông báo số 156/2023/TB-GĐK ngày 08/02/2023 về việc Điều chỉnh lãi suất tiền gửi đối với khách hàng cá nhân theo Quyết định số 1909/2022/QĐ-GĐK ngày 02/12/2022 V/v ban hành biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Quyết định số 900/2023/QĐ-GĐK ngày 19/6/2023 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Quyết định số 1444/2023/QĐ-GĐK ngày 12/9/2023 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân; Quyết định số 256/2024/QĐ-GĐK ngày 18/3/2024 về việc ban hành Biểu lãi suất huy động tiền gửi VNĐ tối đa áp dụng đối với khách hàng cá nhân.

Về phương thức tính tiền lãi trên dư nợ gốc trong hạn: Điểm a khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng, các bên đã thỏa thuận tiền lãi trên dư nợ gốc trong hạn được tính như sau: Bằng số dư nợ gốc thực tế nhân (x) số ngày vay thực tế nhân (x) lãi suất cho vay trong hạn chia (:) 365 ngày.

Quá trình thực hiện "Hợp đồng tín dụng", bị đơn đã trả được số tiền lãi trong hạn là: 682.322.164 đồng, bắt đầu từ kỳ thanh toán ngày 15/10/2021, bị đơn đã không trả nợ gốc, nợ lãi đúng hạn nên ngày 04/5/2022, Ngân hàng đã ban hành Thông báo về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn số 572/2022/TB-CB ngày 04/5/2022 và ban hành Quyết định số 653/2022/QĐ-CB ngày 04/5/2022 về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn. Các văn bản này đã được gửi cho bị đơn. Và tại đơn đề nghị giảm, miễn lãi của bị đơn gửi cho Ngân hàng ngày 10/11/2023, bị đơn cũng xác nhận đã trả được 682.322.164 đồng tiền lãi trong hạn.

Đối chiếu với thỏa thuận của các bên tại "Hợp đồng tín dụng", Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của X về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi trong hạn theo bảng kê do X tính toán, cung cấp với số tiền 825.147.489 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.3.3] Xét yêu cầu trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn) là 94.004.997 đồng:

Tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng, các bên đã thỏa thuận: Lãi suất áp dụng đối vơi Dư nợ gốc bị quá hạn là: *Trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, lãi quá hạn áp dụng đối với Dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trễ.*

Tại điểm b khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng, các bên đã thỏa thuận: *Phương thức tính lãi trên dư nợ gốc quá hạn là Lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn được tính = Dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) mức lãi suất áp dụng đối với Dư nợ gốc bị quá hạn chia (:) cho 365 ngày.*

Như đã nhận định tại mục [5.3.1], lãi suất nợ quá hạn được tính = 150% x lãi suất cho vay (lãi suất trong hạn) là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, đối chiếu với thỏa thuận của các bên tại tại "Hợp đồng tín dụng", Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của X về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi quá hạn theo bảng kê do X tính toán, cung cấp với số tiền 94.004.997 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.3.4] Xét yêu cầu trả tiền lãi chậm trả lãi là 121.200.666 đồng:

Tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng, các bên đã thỏa thuận: Trường hợp chậm trả tiền lãi, lãi chậm trả được tính bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tại điểm c khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng, các bên đã thỏa thuận: *Phương thức tính lãi chậm trả được tính bằng số dư lãi chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả x mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả chia (:) cho 365 ngày.*

Như đã nhận định tại mục [5.3.1] nêu trên, thỏa thuận lãi suất tính tiền lãi chậm trả lãi 10% của các bên trong hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật; mặt khác như đã nhận định tại mục [2] về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh, tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt nên bị đơn đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình, Hội

đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ do X cung cấp và thu thập để giải quyết vụ án. Căn cứ vào bảng kê tính gốc, lãi khoản vay do X cung cấp thể hiện bị đơn còn nợ tiền lãi chậm trả lãi tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2024) là 121.200.666 đồng. Số tiền lãi chậm trả lãi do X yêu cầu bị đơn phải trả là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên tại "Hợp đồng tín dụng" cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011; điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 8 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, do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[5.4] Như vậy, từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của X về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho X toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 26/9/2024 phát sinh từ "Hợp đồng tín dụng" là: 3.435.686.483 đồng, trong đó nợ gốc: 2.395.333.331 đồng, nợ lãi trong hạn: 825.147.489 đồng, nợ lãi quá hạn: 94.004.997 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 121.200.666 đồng. Thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong "Hợp đồng tín dụng" các bên có thỏa thỏa thuận cụ thể về việc trả lãi, lãi suất, do đó tiền lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Trần Huy T2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[5.5] Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn là quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại địa chỉ số 153B ấp P, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số: Một phần thửa 104, tờ bản đồ số: 14 BĐC Xã L (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1514/03 (bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố T) cấp ngày 30/7/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Huy T2 ngày 16/01/2019), được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 16/2018/22000/02.HĐTC/620 ngày 17/01/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn theo số công chứng 001152 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2019.

Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/01/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia ký kết.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2023 của Tòa án nhân dân Quận N ghi nhận kết quả: Địa chỉ số 153B ấp P, phường L, Quận C (nay là thành phố T) đã được đổi thành số 15 Đường số 10 theo Quyết định số 2898/QĐ-UB-QLĐT của Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố T) ngày 15/12/2003 về việc đổi số nhà kèm danh sách chỉnh sửa số nhà tại tổ 26 ấp P, phường L, Quận C (nay là thành phố T).

Hiện trạng thực tế của nhà, đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1514/03 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 30/7/2003 cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Trần Huy T2 ngày 16/01/2019 có thay đổi, cụ thể: Theo Giấy chứng nhận nêu trên thì trên thửa đất số: Một phần thửa 104, tờ bản đồ số 14 BĐC Xã L, diện tích 197.8m^2 có tồn tại nhà ở với diện tích sử dụng là 26.6m^2, diện tích xây dựng 26.6m^2, kết cấu nhà: vách lá, mái lá, số tầng 01. Tuy nhiên, tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ trên thửa đất nêu trên là đất trống, không có nhà lá. Ngoài ra, không thay đổi gì so với giấy chứng nhận.

Tòa án đã yêu cầu Ngân hàng cung cấp chứng cứ về việc thay đổi hiện trạng tài sản thế chấp so với Giấy chứng nhận đã được cấp. Đại diện Ngân hàng đã cung cấp chứng cứ về việc tại thời điểm làm hồ sơ thủ tục nhận thế chấp tài sản cho khoản vay của ông Trần Huy T2, Ngân hàng T – Chi nhánh L cũng đã tiến hành thẩm định giá theo quy định của pháp luật. Và theo Chứng thư thẩm định giá số 628B/2018/CT-DCSC ngày 30/11/2018 của Công ty Cổ phần Tư vấn – Dịch vụ về tài sản – bất động sản D (Thành phố Hà Nội) và Biên bản định giá tài sản bảo đảm số 16/2018/22000/05.BBĐG/620 ngày 27/12/2018 thì đã ghi nhận việc Công ty Cổ phần Tư vấn – Dịch vụ về tài sản – bất động sản D (Thành phố Hà Nội) chỉ định giá giá trị thị trường quyền sử dụng đất nhà số 153B ấp P (số mới 15 Đường số M), phường L, Quận C, không định giá giá trị tài sản gắn liền với đất là nhà lá có kết cấu: kết cấu nhà: vách lá, mái lá, số tầng 01 như trên. Biên bản định giá tài sản bảo đảm cũng ghi nhận thực trạng tài sản hiện tại Công trình xây dựng trên đất là căn nhà lá (diện tích 26.6m^2) đã tháo dỡ nên Công ty Cổ phần Tư vấn – Dịch vụ về tài sản – bất động sản D (Thành phố Hà Nội) không tính giá trị công trình xây dựng trong Chứng thư thẩm định giá. Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 27/12/2018 có sự xác nhận của Đại diện Ngân hàng (bên nhận bảo đảm) và ông Trần Huy T2 (bên bảo đảm).

Như vậy, việc hiện trạng tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ có thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1514/03 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 30/7/2003, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Trần Huy T2 ngày 16/01/2019 là bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã được biết tại thời điểm các bên thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có ý kiến về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết trong trường hợp ông Trần Huy T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì tuyên cho nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 153B ấp P (số mới 15 Đường số M), phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 16/2018/22000/02.HĐTC/620 ngày 17/01/2019.

Theo thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp: "…*Bên thế chấp đồng ý thế chấp, CB (là viết tắt của Ngân hàng T) đồng ý nhận thế chấp tài sản cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng hợp pháp của Bên thế chấp quy định tại Điều 3 Hợp đồng này (sau đây viết tắt là TSTC) để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng*…".

Theo thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp về việc xử lý tài sản thế chấp: "…*a. Khi đến hạn thực hiện các nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này (bao gồm cả trường hợp thu hồi nợ trước hạn) mà Bên thế*

chấp không trả nợ đầy đủ, đúng hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan…c. Bên thế chấp vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào quy định tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp này và các văn bản có liên quan…".

Căn cứ vào những phân tích, nhận định nêu trên thì yêu cầu của X về việc đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 293, 295, 299, 317, 319 và Điều 323 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 X là có căn cứ để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với X; nếu thừa sẽ được trả lại cho bị đơn, nếu thiếu thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho X cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

[6] Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của X được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu được tính trên số tiền phải trả cho X, tương đương án phí dân sự sơ thẩm là 100.713.730 (*Một trăm triệu bảy trăm mười ba ngàn bảy trăm ba mươi*) đồng. X không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000 (*Mười lăm triệu*) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của X được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền này cho X.

[7] Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[8] Như vậy, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 157; Điều 266 và khoản 1 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011;

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 280, 292, 293, 295, 299, 317, 319, 323, 463, 466 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

- 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 Điều 8, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty B.

Buộc ông Trần Huy T2 phải trả cho Công ty B số tiền còn nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) tạm tính đến ngày 26/9/2024 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018 là 3.435.686.483 (*Ba tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi ba*) đồng. Trong đó: Tiền nợ gốc: 2.395.333.331 đồng; tiền lãi trong hạn: 825.147.489 đồng; tiền lãi quá hạn: 94.004.997 đồng; tiền lãi chậm trả lãi: 121.200.666 đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi ông Trần Huy T2 trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 16/2018/22000/07.HĐTD/620 ngày 27/12/2018 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ đề xuất rút vốn số 16/2018/22000/10.1.ĐNRV_1/620 ngày 28/12/2018. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Trần Huy T2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngay sau khi ông Trần Huy T2 thanh toán hết toàn bộ số nợ (gốc và lãi) thì Công ty B có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp cho ông Trần Huy T2: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1514/03 (Bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2003, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Trần Huy T2 ngày 16/01/2019; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB1870117-TK0032877/TB-CCT ngày 27/12/2018.

Trong trường hợp ông Trần Huy T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) thì Công ty B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Công ty B là: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: Một phần thửa 104, tờ bản đồ số: 14 BĐC Xã L tọa lạc tại địa chỉ 153B Ấp P, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi số mới 15 Đường số M, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1514/03 (Bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2003, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Trần Huy T2 ngày 16/01/2019 và theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

và quyền sở hữu nhà ở số 16/2018/22000/02.HĐTC/620 ngày 17/01/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng S theo số công chứng 001152 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2019, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/01/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản bảo đảm được xử lý theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Huy T2 đối với Công ty B; nếu dư sẽ được trả lại cho ông Trần Huy T, nếu thiếu ông Trần Huy T2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty B cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Huy T2 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 100.713.730 (*Một trăm triệu bảy trăm mười ba ngàn bảy trăm ba mươi*) đồng.

Công ty B được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.712.768 (*Bốn mươi ba triệu bảy trăm mười hai ngàn bảy trăm sáu mươi tám đồng*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010643 ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Họ tên người nộp tiền trong biên lai: Ngân hàng T). Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Huy T2 phải hoàn trả lại cho Công ty B chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 (*mười lăm triệu*) đồng. Đôi bên tự hoàn tiền hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

5. 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 thoả 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 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận N;
- Chi cục THADS Quận N;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Huế