TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ PHÚ MỸ** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 55/2024/DS-ST Ngày 16-9-2024 V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Trà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Hậu

Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Diệp Minh Hường – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Lan Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 507/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên toà số 43/2024/QQĐST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 63/TB-TA ngày 14-8-2024, Quyết định hoãn phiên toà số 55/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại TNHH MTV X; Địa chỉ: X Lý Tự Trọng, phường B, Quận X, Tp Hồ Chí Minh; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q; địa chỉ: X Phố Tôn Đức Thắng, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ- Chủ tịch HĐTV; Người đại diện theo uỷ quyền: Ngân hàng TM TNHH MTV X; uỷ quyền lại cho: Ông Nguyễn Văn T, ông Trần Tấn T, Nguyễn Ngọc H, bà Phan Ngọc Ý V; địa chỉ: X Lý Tự Trọng phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thuỳ T, sinh năm 1986, ông Đào Thanh T1, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (bà T có mặt, ông T1 vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thuỳ M, sinh năm 1993; bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Tổ X, khu phố P phường M thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày***:

Ngày 05/08/2022, bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 đã ký với Ngân hàng X Hợp đồng tín dụng số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, nội dung cơ bản hợp đồng gồm:

Bà T, ông T1 vay số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*); Mục đích vay để mua đất ở; Thời hạn vay 200 tháng kể từ ngày 20/01/2023; Lãi suất vay: Lãi suất cho: 7.8%/năm trong 12 tháng đầu tiên. Từ tháng 13 trở đi, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 19/04/2023. Lãi suất sau điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 3,5%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có); Lãi suất quá hạn gốc: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi quá hạn lãi: là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Thời hạn trả nợ: Nợ gốc và lãi trả vào ngày 15 hàng tháng; Nợ gốc được trả thành 200 kỳ. Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ là 8.334.000VNĐ. Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng 8.174.000VNĐ.

Để đảm bảo khoản vay, bà T ông T1 có ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 05/8/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức (số công chứng: 2776, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 05/8/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 704 tờ bản đồ số 76, địa chỉ: khu phố Phú Thạnh, phường Mỹ Xuân, TX Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 114192, số vào sổ cấp GCN: CS19307 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 14/11/2019. Phạm vi thế chấp là toàn bộ tài sản bảo đảm cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản của bà Nguyễn Thị Thùy T theo mô tả nêu trên được dùng để bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 tại Ngân hàng X.

Thực hiện hợp đồng phía Ngân hàng đã giải ngân cho bà T, ông T1 số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 161/2022/LOS22/MG001/ĐNRV_1/070 ngày 09/08/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 thanh toán đến hết kỳ thanh toán tháng 3/2023 thì ngừng thanh toán, vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký. Tính đến hết ngày 16/9/2024, bà T, ông T1 đã thanh toán được, nợ gốc: 72.221.881 đồng (bảy mươi hai triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn tám trăm tám mươi mốt đồng); lãi đã trả: 105.678.820 đồng (một trăm lẻ năm triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm hai mươi đồng). Khoản vay đã quá hạn sau đó chuyển nợ xấu nhóm 3 từ ngày 17/07/2023 (Thông báo chuyển nhóm nợ kèm theo). Do đó, ngày 23/08/2023, Ngân hàng X đã phát hành Quyết định số 1350/2023/QĐ-CB, Thông báo số 1051/2023/TB-CB về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn.

Ngày 16-11-2023, Ngân hàng TM TNHH MTV X và Công ty TNHH X có ký hợp đồng mua bán nợ số 900/2023/MBN.X.CB. Nội dung cơ bản Ngân hàng X chuyển giao toàn bộ quyền nghĩa vụ đối với Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký với bà T, ông T1.

Do đó, Công ty X kế thừa toàn quyền của Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu:

Bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Công ty X với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 16/9/2024 là: 2.271.979.006 đồng (hai tỷ hai trăm bảy mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn không trăm lẻ sáu đồng, trong đó: Nợ gốc hiện tại: 1.927.778.119 đồng (một tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi tám nghín một trăm mười chín đồng); Nợ lãi trong hạn: 308.062.281 đồng (ba trăm lẻ tám triệu không trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm tám mươi mốt đồng); Lãi chậm trả lãi: 19.598.051 đồng (mười chín triệu năm trăm chín mươi tám nghìn không trăm năm mươi mốt đồng); Lãi chậm trả gốc: 16.540.555 đồng (mười sáu triệu năm trăm bốn mươi nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng). Nguyên đơn không đồng ý miễn giảm tiền lãi theo đề nghị của bị đơn.

Bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 còn phải 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 161/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 05/08/2022 đã ký kết với Ngân hàng X kể từ ngày 17/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Công ty X được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 704 tờ bản đồ số 76, địa chỉ: khu phố P, phường M, TX P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 114192, số

vào sổ cấp GCN: CS19307 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 14/11/2019.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 đối với công ty X. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 tại Ngân hàng X thì bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho công ty X.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thuỳ T trình bày:

Bà T xác nhận ngày 05/08/2022 vợ chồng bà có ký hợp đồng tín dụng số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 và hợp đồng thế chấp số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 với nội dung như nguyên đơn trình bày như trên là đúng.

Quá trình thực hiện hợp đồng do gặp khó khăn về kinh tế, nên từ khoảng tháng 4 năm 2023 vợ chồng bà T, ông T1 ngừng đóng tiền gốc và lãi vay theo quy định của hợp đồng.

Bà T có liên hệ ngân hàng xin cơ cấu lại nợ nhưng không được chấp nhận. Nay Ngân hàng bán toàn bộ số nợ của bà T, ông T1 cho công ty X và đã thông báo cho bà T, ông T1 biết. Bà T, ông T1 không có ý kiến gì về việc mua bán nợ giữa Ngân hàng X với công ty X.

Nay bà T xác nhận vợ chồng bà có nợ Ngân hàng X nay được chuyển toàn bộ quyền sang cho Công ty X số tiền 2.271.979.006 đồng, trong đó nợ gốc 1.927.778.119 đồng, nợ lãi 344.200.887 đồng tạm tính đến ngày 16-9-2024. Bà T đồng ý thanh toán cho Công ty X số tiền 1.927.778.119 đồng nợ gốc. Bà T đề nghị nguyên đơn miễn tiền lãi suất do bà gặp khó khăn về tài chính, không thể thanh toán. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì bà T không có ý kiến gì về yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn. Bà T đồng ý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 704 tờ bản đồ số 76, toạ lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu vợ chồng bà T, ông T1 tiếp tục trả nợ lãi phát sinh, bà T không có ý kiến. Đối với yêu cầu bà T, ông T1 tiếp tục trả nợ nếu tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ để thu hồi nợ thì bà T xác định hiện tại không còn khả năng trả nợ.

Đối với những người đang được bà T, ông T1 cho ở nhờ trên đất thế chấp thì bà T, ông T1 sẽ yêu cầu họ bàn giao tài sản khi nguyên đơn yêu cầu.

Bị đơn ông Đào Thanh T1, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuỳ My, bà Nguyễn Thị Thanh Hương:

Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo tham gia tố tụng; Quyết định yêu cầu cung cấp

chứng cứ và các văn bản tố tụng khác. Tuy nhiên ông T1, bà My, bà Hương không đến Toà án làm việc, đồng thời không thể hiện ý kiến, yêu cầu, không gửi tài liệu chứng cứ đến Tòa án và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên*:***

- *Về tố tụng:* Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý và giải quyết vụ việc trên là đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn bà T chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ qui định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Xét các tài liệu trong hồ sơ xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về tố tụng.

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, xác định vụ việc giải quyết trên thuộc loại quan hệ dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*". Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Đào Thanh T1, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuỳ My, bà Nguyễn Thị Thanh Hương đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T1, bà My, bà Hương.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn được xác định là Ngân hàng X. Sau khi Toà án thụ lý vụ án, ngày 16-11-2023, Ngân hàng X chuyển giao toàn bộ quyền đòi nợ cho Công ty X đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng X với ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T. Căn cứ khoản 2 Điều 7 Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15-5-2018, của TAND Tối Cao, khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 365 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xác định Công ty X là người kế thừa quyền và nghĩa vụ nguyên đơn Ngân hàng X.

[2] Nội dung giải quyết.

[2.1] Hiệu lực hợp đồng:

Xét hiệu lực của hợp đồng tín dụng:

Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn bà T và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định, ngày 05/08/2022, bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 đã ký với Ngân hàng X Hợp đồng tín dụng số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, nội dung cơ bản hợp đồng gồm:

Bà T, ông T1 vay số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*); Mục đích vay để mua đất ở; Thời hạn vay 200 tháng kể từ ngày 20/01/2023; Lãi suất vay: Lãi suất cho: 7.8%/năm trong 12 tháng đầu tiên. Từ tháng 13 trở đi, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 19/04/2023. Lãi suất sau điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 4%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có); Lãi suất quá hạn gốc: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi quá hạn lãi: là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Thời hạn trả nợ: Nợ gốc vào ngày 15 hàng tháng; Nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng; Nợ gốc được trả thành 200 kỳ. Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ là 8.334.000VNĐ. Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng 8.174.000VNĐ.

Xét hợp đồng vay tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự nguyện, mức lãi suất phù hợp qui định của pháp luật, đảm bảo các điều kiện theo Điều 117, 468 Bộ luật dân sự, đúng quy định tại 90, 91, 94, 98 Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên.

Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản:

Bà T ông T1 có ký với Ngân hàng X hợp đồng thế chấp số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 05/8/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức (số công chứng: 2776, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 05/8/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 704 tờ bản đồ số 76, địa chỉ: khu phố P, phường M, TX P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 114192, số vào sổ cấp GCN: CS19307 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 14/11/2019, cập nhật sang tên ngày 12/10/2021 cho bà Nguyễn Thị Thuỳ T. Phạm vi thế chấp là toàn bộ tài sản bảo đảm cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản của bà Nguyễn Thị Thùy T theo mô tả nêu trên được dùng để bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Đào Thanh T1 tại Ngân hàng X. Bà T dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình thế chấp vay tín dụng là hợp pháp. Các bên tham gia hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của Điều 117, Điều 317, 318 Bộ luật dân sự, Điều 90, 98

Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước và đã được đăng ký thế chấp theo quy định nên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên.

[2.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.2.1] *Xét yêu cầu trả nợ*: Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai nguyên đơn xác định được trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã trả được 72.221.881 đồng (bảy mươi hai triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn tám trăm tám mươi mốt đồng); lãi đã trả: 105.678.820 đồng (một trăm lẻ năm triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm hai mươi đồng). Ngày 15-4-2023 ông T1, bà T ngừng thanh toán lãi cho hợp đồng tín dụng số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, vi phạm hợp đồng. Đồng thời bị đơn bà T xác nhận sau khi vay ông T1, bà T đã thanh toán được một số kỳ, đến tháng 4 năm 2023 đã ngừng thanh toán do có khó khăn về tài chính. Bà T có liên hệ ngân hàng xin cơ cấu lại nợ nhưng không được chấp nhận.

Theo hợp đồng tín dụng 161/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ông T1, bà T có nghĩa vụ định kỳ hàng tháng thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên, theo trình bày của bà T thì ông T1, bà T đã thanh toán được một số kỳ đến khoảng tháng 4 năm 2023 thì ngừng thanh toán. Giữa bên cho vay và bên vay không có thoả thuận về việc cơ cấu lại nợ. Như vậy ông T1, bà T đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng đã ký.

Căn cứ Khoản 1 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng quy định:

"1. Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng".

Căn cứ Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà quy định:

Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận, thì khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:

a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;

b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

c) Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Xét yêu cầu trả nợ gốc thì thấy: Nguyên đơn xác định bị đơn thanh toán được 72.221.881 đông, hiện tại ông T1, bà T còn nợ 1.927.778.119 đồng. Bà T xác nhận hiện tại còn nợ 1.927.778.119 đồng và bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã trả xong nợ gốc hoặc số nợ gốc khác với số tiền nguyên đơn yêu cầu nên có thể xác định hiện tại ông T1, bà T còn đang nợ Ngân hàng X số tiền 1.927.778.119 đồng. Do đó, yêu cầu trả nợ gốc của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu trả nợ lãi trong hạn của nguyên đơn thì thấy: Theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mức lãi suất trong hạn dược xác định bằng số dư nợ gốc thực tế nhân (x) số ngày vay thực tế nhân (x) lãi suất trong hạn chia (:) 356 ngày. Mức lãi suất trong hạn 12 tháng đầu là 7.8%/năm, từ tháng 13 trở đi bằng lãi suất cơ sở 24 tháng + 3.5%. Ngày 09-8-2023, Ngân hàng X thông báo điều chỉnh mức lãi suất trong hạn từ ngày 09-8-2023 là 13%/năm. Ngày 09-5-2024, Ngân hàng X thông báo mức lãi suất trọng hạn từ ngày 09-5-2024, được điều chỉnh là 12%/năm. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tiền lãi trong hạn từ tháng 4/2023 đến khi xét xử sơ thẩm (16/9/2024) với số tiền 308.062.281 đồng (ba trăm lẻ tám triệu không trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm tám mươi mốt đồng) đồng là phù hợp nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu lãi quá hạn của nguyên đơn thì thấy: Theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mức lãi suất quá hạn được tính bằng dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) lãi suất quá hạn chia (:) 365 ngày. Mức lãi suất các bên thoả thuận bằng 150% lãi suất trong hạn. Mức lãi suất trong hạn từ tháng 4/2023 đến tháng 8/2023 là 7.8%/năm, nên mức lãi suất quá hạn là 11.7%/năm. Từ tháng 8/2023 đến 09-5-2024 lãi suất trong hạn là 13%/năm, nên mức lãi suất quá hạn là 19.5%/năm. Từ ngày 09-5-2024, mức lãi suất trong hạn là 12%/năm nên mức lãi suất quá hạn là 18%/năm. Ông T1, bà T vi phạm nghĩa vụ từ ngày 15-4-2023, toàn bộ khoản vay đã bị Ngân hàng X chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 27/3/2023. Như vậy nguyên đơn yêu cầu lãi quá hạn từ tháng 4/2023 đến khi xét xử sơ thẩm (16/9/2024) với số tiền 16.540.555 (mười sáu triệu năm trăm bốn mươi nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng) là phù hợp và được chấp nhận.

Xét yêu cầu lãi chậm trả lãi của nguyên đơn thì thấy: Theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mức lãi suất lãi suất chậm trả lãi được xác định bằng số lãi chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả nhân (x) lãi suất chậm trả chía (:) 365 ngày. Mức lãi suất chậm trả các bên thoả thuận là 10%/năm. Ông T1, bà T không thanh toán tiền lãi từ tháng 4/2023 đến nay. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tiền lãi chậm trả lãi từ tháng 4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (16/9/2024) với số tiền 19.598.051

đồng (mười chín triệu năm trăm chín mươi tám nghìn không trăm năm mươi mốt đồng) là phù hợp và được chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà T, ông T1 tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ từ ngày 17/9/2024 trên số tiền còn nợ cho đến khi trả xong nợ thì thấy: Điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP quy định "Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật;..". Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu trả nợ của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; các điểm a, c khoản 4 Điều 13, Điều 20, khoản 1 Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước, Điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, nên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[2.2.2] *Xét yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn thì thấy*: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 05/8/2022, có hiệu lực pháp luật. Giữa ông T1, bà T và nguyên đơn không có thoả thuận về cơ cấu lại nợ. Nên trường hợp ông T1, bà T không thanh toán được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 704 tờ bản đồ số 76, địa chỉ: khu phố Phú Thạnh, phường Mỹ Xuân, TX Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 114192, số vào sổ cấp GCN: CS19307 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 14/11/2019, cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Thuỳ T ngày 12/10/2021 để thu hồi nợ, là phù hợp quy định tại Điều 299, khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

Do Ngân hàng Ngân hàng X đã chuyển giao toàn bộ quyền đòi nợ cho Công ty X, nên căn cứ Điều 365, Điều 368 Bộ luật dân sự ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T có nghĩa trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Công ty X. Trường hợp ông T1, bà T không thanh toán được nợ thì Công ty X có quyền yêu cầu phát mãi tài sản nêu trên để thu hồi nợ.

[4] *Về án phí và chi phí tố tụng*: Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016, ông T1, bà T phải chịu án phí phần yêu cầu được Tòa án chấp nhận: = (72.000.000 đồng + 2% x 271.979.006 đồng) = 77.440.000 đồng (bảy mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng). Do

yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 74, 147, 157, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 299, 317, 318, 323, 365, 368, 466 Bộ luật dân sự; Điều 90, 91, 94, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 7 Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15-5-2018; điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước; khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH MTV X; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T về tranh chấp hợp đồng tín dụng số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, hợp đồng thế chấp 161/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 cùng ngày 05/8/2022.

Buộc ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 2.271.979.006 đồng (hai tỷ hai tram bảy mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn không trăm lẻ sáu đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.927.778.119 đồng (một tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn một trăm mười chín đồng); Nợ lãi trong hạn: 308.062.281 đồng (ba trăm lẻ tám triệu không trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm tám mươi mốt đồng); Lãi chậm trả lãi: 19.598.051 đồng (mười chín triệu năm trăm chín mươi tám nghìn không trăm năm mươi mốt đồng); Lãi chậm trả gốc: 16.540.555 đồng (mười sáu triệu năm trăm bốn mươi nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng). Nợ lãi được tính đến ngày xét xử sở thẩm 16/9/2024.

Từ ngày 17/9/2024, ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng hợp đồng tín dụng số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 05-8-2022, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 161/2022/LO22/MG001/ĐNRV_1/070 ngày 09/8/2022, cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T không thanh toán được nợ, thì Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt

Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 704 tờ bản đồ số 76, địa chỉ: khu phố Phú Thạnh, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 114192, số vào sổ cấp GCN: CS19307 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 14/11/2019, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Thuỳ T ngày 12/10/2021, theo hợp đồng thế chấp số 161/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 05/8/2022, để thu hồi nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T phải nộp 10.000.000 đồng chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ. Do Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T phải trả lại cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 10.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Đào Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thuỳ T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 77.440.000 đồng (bảy mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng). Trả lại cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV X; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 35.720.000 đồng (ba mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002850 ngày 06 tháng 12 năm 2023, của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

5. Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Lưu hồ sơ

Đã ký)

Huỳnh Thanh Trà