TOÀ ÁN ND HUYỆN VĨNH LỘC
TỈNH THANH HOÁ

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST.
Ngày: 22 - 5 - 2025.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỘC - THANH HOÁ.

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Tâm, ông Nguyễn Ngọc Thành.

- *Thư ký phiên toà:* Bà Vũ Lệ Thuỷ – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Vĩnh Lộc - tỉnh Thanh Hoá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa* tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thuý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 5 năm 2025 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2024/TLST- KDTM ngày 26 tháng 12 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST - KDTM ngày 11 tháng 4 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST – KDTM ngày 29 tháng 4 năm 2025 đối với các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

Địa chỉ: 198 T, phường L, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình K – Phó tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Đ

Người được ủy quyền lại: Ông Lê Xuân H – Giám đốc chi nhánh Thanh Hoá;

Người được uỷ quyền lại từ ông Lê Xuân H là ông Nguyễn Xuân S.

Là: Chuyên viên xử lý nợ địa bàn Miền Trung – Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: 19 P, phường Đ, thành phố T, tỉnh T;

Có mặt.

- ***Các bị đơn***: + Bà Lê Thị Ngọc A - sinh năm 1989;

+ Ông Hoàng Đạt T - sinh năm 1986;

Nơi ĐKHKTT: Xóm H, xã V, huyện V, tỉnh T.

Nơi ở hiện nay: Xóm 6, xã M, huyện V, tỉnh T.

Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Đ, bản tự khai ngày 31/12/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A có vay vốn tại PGD Đông Sơn – Ngân hàng TMCP Đ với các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA/PL01 ngày 22/03/2023 số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng); mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh đồ đá quý, phong thủy thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này và các giấy nhận nợ kèm theo. Kỳ hạn trả nợ bên vay sẽ phải trả lãi cho ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15; Gốc trả cuối kỳ. Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 3,9%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn là: 9,5%/năm (lãi suất này được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Mức lãi suất này được cố định trong suốt thời gian còn lại của khoản vay. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; và/hoặc bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, phụ lục Khế ước nhận nợ REF2218100110/Lần 01/PL01 ngày 14/09/2023 hạn mức cho vay: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Cho vay thanh toán và/hoặc cho vay bù đắp tiền mua/nhận chuyển nhượng bất động sản và/hoặc chi phí xây dựng nhà. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này và các giấy nhận nợ kèm theo. Kỳ hạn trả nợ bên vay sẽ trả lãi cho ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 20 gốc trả cuối kỳ. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12,99%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong suốt thời hạn cho vay. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; và/hoặc bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi REF2227700068/HDTD/Th3-LTNA ngày 22/11/2023. Số tiền vay 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày Ngân hàng mở hạn mức thấu chi. Ngày Ngân hàng mở hạn mức thấu chi là ngày 09/11/2022. Kỳ hạn trả nợ bên vay sẽ phải trả lãi cho Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 20, gốc trả vào ngày kết thúc thời hạn duy trì

thấu chi. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng là: 12,99%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay được cố định trong suốt thời hạn vay vốn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và bên vay.

- Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022. Số tiền vay 50.000.000 đồng. Mục đích vay phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 36 tháng; Kỳ hạn trả nợ hàng tháng; Lãi suất vay theo dư nợ sử dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Số tiền Ngân hàng giải ngân, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã nhận nợ theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA/PL01 ngày 22/03/2023 là: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng);

Số tiền Ngân hàng giải ngân, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã nhận nợ theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, Phụ lục Khế ước nhận nợ REF2218100110/Lần 01/PL01 ngày 14/09/2023 là: 3.800.000,000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng);

Số tiền Ngân hàng giải ngân, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã chi tiêu theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi REF2227700068/HDTD/Th3-LTNA ngày 22/11/2023 là: 1.650.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng);

Số tiền ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã chi tiêu theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022 là: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 388, tờ bản đồ số 42 – BĐĐC - 2008, diện tích 150 m2, địa chỉ tại: Khu phố T1, thị trấn T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 959568, số vào sổ cấp GCN: CS 00599 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 21/07/2022 cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M (chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A sinh năm 1989 số CCCD 038189001092. Địa chỉ thường trú xóm H, xã V, huyện V, tỉnh T. Theo mã hồ sơ 047.10.13.H56-220923-0003. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2227700068/HDTC/TH3-LTNA/2 ngày 04/10/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 433 tờ bản đồ số 16 – BĐĐC - 2008, diện tích 2155 m2, địa chỉ tại: Thôn X, xã N, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 959984, số vào sổ cấp GCN: CS 00720 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 29/04/2022 cho ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2227700068/HDTC/TH3-LTNA/1 ngày 04/10/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 12, diện tích 1028,1 m2, địa chỉ tại: Thôn 1, xã T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 162505, số vào sổ cấp GCN: CH 002317 – Số 2865/QĐ-UBND do UBND huyện T, tỉnh T cấp ngày 11/09/2014 cho ông Lê Đình D và bà Nguyễn Thị N (Ngày 18/02/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A sinh năm 1989 số CCCD 038189001092 địa chỉ thường trú xã V, huyện V, Thanh Hóa. Theo hồ sơ đến số 000753.CN.002). Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2214700382/HDTC/TH3-LTNA/TS02 ngày 30/05/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1691 tờ bản đồ số 22 – Đo vẽ năm 2013, diện tích 338,5 m2, địa chỉ tại: Thôn S, xã Y, huyện Y, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 298101, số vào sổ cấp GCN: CS 00535 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 06/04/2022 cho ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2218100110/HDTC/TH3-LTNA/TS03 ngày 30/06/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 376, tờ bản đồ số 12, diện tích 2058,8 m2, địa chỉ tại: Thôn 8, xã T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 688646, số vào sổ cấp GCN: CH 003202 – Số 7174/QĐ-UBND do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 09/11/2018 cho ông Lê Văn L và bà Hoàng Thị T (Ngày 18/02/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A sinh năm 1989 số CCCD 038189001092 địa chỉ thường trú xã V, huyện V, Thanh Hóa. Địa chỉ thửa đất thay đổi thành thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh T Theo hồ sơ đến số 000754.CN.001). Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2218100110/HDTC/TH3-LTNA/TS02 ngày 30/06/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 32 đo vẽ năm 2006, diện tích 2692 m2, địa chỉ tại: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 654330, số vào sổ cấp GCN: CS 1062 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/05/2021 cho ông Đinh Văn L và bà Trần Thị T (Ngày 12/04/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T số CCCD 038086013493 và vợ là Bà: Lê Thị Ngọc A số CCCD 038189001092 địa chỉ tại Xóm H, xã V, huyện V, Thanh Hóa. Theo số hồ sơ 036.10.13. H56 – 220404-0015). Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2218100110/HDTC/TH3-LTNA/TS01 ngày 30/06/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nói trên, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng kể từ ngày 05/07/2024 cho đến nay. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A trả nợ nhưng ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 16/10/2024, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A mới trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 687.944.344 đồng (Sáu trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm bốn mươi bốn đồng), đã quá hạn tại Ngân hàng 93 ngày và còn nợ Ngân hàng số tiền là 7.236.647.940 đồng (Bảy tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm bốn mươi đồng). Ngày 04/12/2024, ông T và bà A đã tiếp tục trả được 766.857.839 đồng (Bảy trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng) đã thanh toán vào nợ gốc, sau đó không trả nữa.

Như vậy, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản đã ký với Ngân hàng. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

Buộc ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc đã vay còn lại và tiền lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Buộc ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi, phí phát sinh theo các mức lãi suất, phí đã thỏa thuận tại các Hợp đồng mà hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì

ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Tại bản tự khai ngày 11/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Hoàng Đạt T trình bày như sau:

Tất cả các hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp, khế ước nhận nợ mà Ngân hàng cung cấp cho Toà án đều là do vợ chồng ông là Hoàng Đạt T và Lê Thị Ngọc A ký kết trong lúc vợ chồng ông minh mẫn, có đủ năng lực hành vi dân sự. Người nhận tiền từ ngân hàng và trả nợ cho ngân hàng là do bà A trực tiếp thực hiện, lúc nào cần ký giấy tờ thì ông T và bà A cùng ký. Ông T công nhận vợ chồng ông có vay số tiền gốc như ngân hàng đã trình bày là đúng thực tế. Số tiền bà A đã trả cho Ngân hàng là đúng thực tế. Số tiền gốc còn nợ lại là đúng thực tế. Nhưng Ngân hàng tính lãi quá hạn quá cao, hiện nay vợ chồng ông rất khó khăn nên ông T đề nghị Ngân hàng bớt lãi cho vợ chồng ông, gia hạn cho vợ chồng ông thời gian từ 4-6 tháng để vợ chồng ông bán đất để trả nợ cho ngân hàng.

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc A sau khi thụ lý vụ án đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không lấy được lời khai của bà Lê Thị Ngọc A.

Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng số tiền nợ gốc đã vay còn lại theo từng hợp đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử 22/5/2025 là: 7.233.145.963 đồng (Bảy tỷ, hai trăm ba mươi ba triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm sáu mươi ba đồng), Trong đó Nợ gốc: 6.207.808.681 đồng, nợ lãi trong hạn: 116.253.116 đồng, nợ lãi quá hạn: 902.622.801 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 6.461.365 đồng. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA/PL01 ngày 22/03/2023 còn nợ số tiền 825.221.150 đồng (*Tám trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm năm mươi đồng*) trong đó nợ gốc: 733.142.161 đồng, nợ lãi trong hạn 38.001.370 đồng, nợ lãi quá hạn: 51.886.017 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 2.191.602 đồng

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, Phụ lục Khế ước nhận nợ REF2218100110/Lần 01/PL01 ngày 14/09/2023 còn nợ số tiền: 4.479.633.017 đồng (*Bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, không trăm mười bảy đồng*) trong đó nợ gốc: 3.774.838.138 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.021.181 đồng, nợ lãi quá hạn: 681.132.668 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 1.641.030 đồng

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi

REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 22/11/2023 còn nợ số tiền: 1.852.383.771 đồng (*Một tỷ, tám trăm năm mươi hai triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi mốt đồng*) trong đó nợ gốc: 1.649.828.382 đồng, nợ lãi trong hạn 43.532.418 đồng, nợ lãi quá hạn: 156.394.238 đồng nợ lãi phạt chậm trả: 2.628.733 đồng

- Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022 còn nợ số tiền 75.908.025 đồng (*Bảy mươi lăm triệu, chín trăm lẻ tám nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng*) trong đó nợ gốc: 50,000,000 đồng nợ lãi trong hạn: 12.698.147 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.209.878 đồng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lộc phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do đã vi phạm các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Buộc bị đơn là ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí KDTM sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngân hàng TMCP Đ là pháp nhân hoạt động hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Ngân hàng đã ký kết hợp đồng tín dụng với ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A là hộ kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Lộc cấp ngày 15/9/2020. Do vợ chồng ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà A phải trả số tiền nợ gốc đã vay còn lại và tiền lãi phát sinh. Ông T, bà A cư trú tại xóm 6, xã M, huyện V, tỉnh T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a, b khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét thấy Hợp đồng tín dụng số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA/PL01 ngày 22/03/2023, Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số

REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi REF2227700068/HDTD/Th3-LTNA ngày 22/11/2023, Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022 vay với mục đích kinh doanh và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, Phụ lục Khế ước nhận nợ REF2218100110/Lần 01/PL01 ngày 14/09/2023 vay với mục đích thanh toán hoặc cho vay bù đắt tiền mua, nhận chuyển nhượng bất động sản và (hoặc) chi phí xây dựng nhà. Tuy 02 loại hợp đồng nêu trên có nội dung khác nhau, mục đích vay tiền khác nhau nhưng Tòa án cần nhập vào giải quyết chung thành một vụ án. Bởi vì, xét về hình thức, nội dung của 02 loại hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên giao dịch của những Hợp đồng này là hợp pháp, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện nội dung của hợp đồng. Mặc dù, mục đích vay tiền của những hợp đồng khác nhau do Luật kinh doanh thương mại và Bộ Luật dân sự điều chỉnh nhưng chủ thể ký hợp đồng đều giống nhau, tài sản thế chấp cho các khoản vay đều là quyền sử dụng đất nên để giải quyết vụ án này một cách triệt để, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên đương sự; không tốn công sức và lãng phí thời gian của các Cơ quan tố tụng thì cần áp dụng Bộ luật dân sự để giải quyết những hợp đồng tín dụng nêu trên trong cùng một vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 42; Điều 188 BLTTDS.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người được ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 86 của BLTTDS. Đối với bị đơn ông Hoàng Đạt T trong quá trình làm việc tại Tòa án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70; 72 BLTTDS tuy nhiên vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai; Đối với bà Lê Thị Ngọc A quá trình giải quyết vụ án do đang đi làm ăn xa nhà thỉnh thoảng mới về, Tòa án đã T báo hợp lệ, thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng đối với bà A nhưng bà A vẫn không có mặt để tham gia tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông T, bà A là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

Bị đơn bà A không nộp văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng là vi phạm nghĩa vụ giao nộp chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự khác đã giao nộp để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của nguyên đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng TMCP Đ và vợ chồng ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A đã được hai bên thống nhất, thỏa thuận, ký kết, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho ông T, bà A đúng như hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông T cũng thừa nhận việc vay nợ là đúng nhưng vì khó khăn nên đã không trả được nợ cho ngân hàng như đã cam kết. Do ông T, bà A vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án là có căn cứ.

[3.1] Yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử vụ án:

Căn cứ các Hợp đồng tín dụng, các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ được lập giữa các bên, đã có đủ căn cứ xác định:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA/PL01 ngày 22/03/2023 số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng); mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh đồ đá quý, phong thủy thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này và các giấy nhận nợ kèm theo. Kỳ hạn trả nợ bên vay sẽ phải trả lãi cho Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15; Gốc trả cuối kỳ. Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 3,9%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn là: 9,5%/năm (lãi suất này được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Mức lãi suất này được cố định trong suốt thời gian còn lại của khoản vay. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; và/hoặc bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Số tiền Ngân hàng giải ngân, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã nhận nợ là: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng).

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, phụ lục Khế ước nhận nợ REF2218100110/Lần 01/PL01 ngày 14/09/2023 hạn mức cho vay: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Cho vay thanh toán và/hoặc cho vay bù đắp tiền mua/nhận chuyển nhượng bất động sản và/hoặc chi phí xây dựng nhà. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này và các giấy nhận nợ kèm theo. Kỳ hạn trả nợ bên vay sẽ trả lãi cho Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 20 gốc trả cuối kỳ. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12,99%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong suốt thời hạn cho vay. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; và/hoặc bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Số tiền Ngân hàng đã giải ngân, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã nhận nợ là: 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng).

Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi REF2227700068/HDTD/Th3-LTNA ngày 22/11/2023. Số tiền vay 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày Ngân hàng mở hạn mức thấu chi. Ngày Ngân hàng mở hạn mức thấu chi là ngày 09/11/2022. Kỳ hạn trả nợ bên vay sẽ phải trả lãi cho Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 20, gốc trả vào ngày kết thúc thời hạn duy trì thấu chi. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng là: 12,99%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay được cố định trong suốt thời hạn vay vốn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và bên vay. Số tiền Ngân hàng đã giải ngân, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã chi tiêu là: 1.650.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022. Số tiền vay 50.000.000 đồng. Mục đích vay phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 36 tháng; Kỳ hạn trả nợ hàng tháng; Lãi suất vay theo dư nợ sử dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Số tiền ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã chi tiêu, sử dụng thẻ tín dụng là: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng kể từ ngày 05/07/2024 cho đến nay. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A trả nợ nhưng ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn trA nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 22/05/2025, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã trả cho Ngân hàng số tiền là 1.454.802.183 đồng *(Một tỷ, bốn trăm năm mươi tư triệu, tám trăm lẻ hai nghìn, một trăm tám mươi ba đồng)*, trong đó thanh toán nợ gốc: 768.261.701 đồng, thanh toán nợ lãi: 686.540.482 đồng cụ thể:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA/PL01 ngày 22/03/2023 đã thanh toán số tiền: 779.579.070 đồng Trong đó: thanh toán nợ gốc: 766.857.839 đồng thanh toán nợ lãi: 12.721.231 đồng.

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, Phụ lục Khế ước nhận nợ REF2218100110/Lần 01/PL01 ngày 14/09/2023 đã thanh toán số tiền: 529.577.619 đồng trong đó thanh toán nợ gốc 1.403.862 đồng thanh toán nợ lãi 528.173.757 đồng.

Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi REF2227700068/HDTD/Th3-LTNA ngày 22/11/2023 đã thanh toán số tiền:

145.645.494 đồng trong đó thanh toán nợ gốc: 0 đồng thanh toán nợ lãi: 145.645.494 đồng

Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022 chưa thanh toán bất kỳ khoản nào.

Tính đến ngày 22/05/2025, ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A đã quá hạn trả nợ Ngân hàng là 321 ngày và còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 22/05/2025 là 7.233.145.963 đồng *(Bảy tỷ, hai trăm ba mươi ba triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm sáu mươi ba đồng)*, Trong đó Nợ gốc: 6.207.808.681 đồng, nợ lãi trong hạn: 116.253.116 đồng, nợ lãi quá hạn: 902.622.801 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 6.461.365 đồng. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA/PL01 ngày 22/03/2023 còn nợ số tiền 825.221.150 đồng (*Tám trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm năm mươi đồng*) trong đó nợ gốc: 733.142.161 đồng, nợ lãi trong hạn 38.001.370 đồng, nợ lãi quá hạn: 51.886.017 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 2.191.602 đồng

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, Phụ lục Khế ước nhận nợ REF2218100110/Lần 01/PL01 ngày 14/09/2023 còn nợ số tiền: 4.479.633.017 đồng (*Bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, không trăm mười bảy đồng*) trong đó nợ gốc: 3.774.838.138 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.021.181 đồng, nợ lãi quá hạn: 681.132.668 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 1.641.030 đồng

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi REF2227700068/HDTD/Th3-LTNA ngày 22/11/2023 còn nợ số tiền: 1.852.383.771 đồng (*Một tỷ, tám trăm năm mươi hai triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi mốt đồng*) trong đó nợ gốc: 1.649.828.382 đồng, nợ lãi trong hạn 43.532.418 đồng, nợ lãi quá hạn: 156.394.238 đồng nợ lãi phạt chậm trả: 2.628.733 đồng

- Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022 còn nợ số tiền 75.908.025 đồng (*Bảy mươi lăm triệu, chín trăm lẻ tám nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng*) trong đó nợ gốc: 50.000.000 đồng nợ lãi trong hạn: 12.698.147 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.209.878 đồng.

Buộc ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi, phí phát sinh theo các mức lãi suất, phí đã thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay theo hạn mức REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay từng lần số REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA/PL01 ngày 22/03/2023, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, Phụ lục Khế ước nhận nợ

REF2218100110/Lần 01/PL01 ngày 14/09/2023, Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, Phụ lục Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi REF2227700068/HDTD/Th3-LTNA ngày 22/11/2023, Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022 và Giấy nhận nợ kèm theo, kể từ ngày 23/05/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[3.2] Về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ vào lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A đối với khoản vay của ngân hàng các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại các hợp đồng: Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2227700068/HDTC/TH3-LTNA/2 ngày 04/10/2022; Hợp đồngThế chấp Quyền sử dụng đất số REF2227700068/HDTC/TH3-LTNA/1 ngày 04/10/2022; Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2214700382/HDTC/TH3-LTNA/TS02 ngày 30/05/2022; Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2218100110/HDTC/TH3-LTNA/TS03 ngày 30/06/2022; Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2218100110/HDTC/TH3-LTNA/TS02 ngày 30/06/2022; Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2218100110/HDTC/TH3-LTNA/TS01 ngày 30/06/2022. Xét thấy, hợp đồng thế chấp được thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng. Do vậy, yêu cầu về việc được đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào các ngày 02/4/2025, 03/4/2025 và 04/4/2025 cho thấy:

Tài sản 1: Thửa đất số 388, tờ bản đồ số 42 – BĐĐC - 2008, diện tích 150 m2, địa chỉ tại: Khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 959568, số vào sổ cấp GCN: CS 00599 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 21/07/2022 cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M (chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A sinh năm 1989 số CCCD 038189001092. Địa chỉ thường trú xóm H, xã V, huyện V, Thanh Hóa.

Tài sản 2: Thửa đất số 433 tờ bản đồ số 16 – BĐĐC - 2008, diện tích 2155 m2, địa chỉ tại: Thôn X, xã N, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 959984, số vào sổ cấp

GCN: CS 00720 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 29/04/2022 cho ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A.

Tài sản 3: Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 12, diện tích 1028,1 m2, địa chỉ tại: Thôn 1, xã T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 162505, số vào sổ cấp GCN: CH 002317 – Số 2865/QĐ-UBND do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 11/09/2014 cho ông Lê Đình D và bà Nguyễn Thị N (Ngày 18/02/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A sinh năm 1989 số CCCD 038189001092 địa chỉ thường trú xã V, huyện V, Thanh Hóa.

Tài sản 4: Thửa đất số 1691 tờ bản đồ số 22 – Đo vẽ năm 2013, diện tích 338,5 m2, địa chỉ tại: Thôn S, xã Y, huyện Y, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 298101, số vào sổ cấp GCN: CS 00535 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 06/04/2022 cho ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A.

Tài sản 5: Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 12, diện tích 2058,8 m2, địa chỉ tại: Thôn 8, xã T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 688646, số vào sổ cấp GCN: CH 003202 – Số 7174/QĐ-UBND do UBND huyện T, tỉnh T cấp ngày 09/11/2018 cho ông Lê Văn L và bà Hoàng Thị T (Ngày 18/02/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A sinh năm 1989 số CCCD 038189001092 địa chỉ thường trú xã V, huyện V, tỉnh T.

Tài sản 6: Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 32 đo vẽ năm 2006, diện tích 2692 m2, địa chỉ tại: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 654330, số vào sổ cấp GCN: CS 1062 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/05/2021 cho ông Đinh Văn L và bà Trần Thị T (Ngày 12/04/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T số CCCD 038086013493 và vợ là Bà: Lê Thị Ngọc A số CCCD 038189001092 địa chỉ tại Xóm H, xã V, huyện V, Thanh Hóa.

Những tài sản này thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A. Hiện tại ông T, bà A vẫn đang quản lý các thửa đất nêu trên.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông T, bà A, nếu thiếu ông T, bà A tiếp tục phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận nên ông T, bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả nợ. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a, b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 96, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 177, Điều 188, khoản 3 Điều 210, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 275, Điều 280, Điều, 292, Điều 299 các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, khoản 1 Điều 351, Điều 353, 357, Điều 463, Điều 466 và Điều 470 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 7, 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.

Căn cứ khoản 1 Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc và lãi còn lại tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/05/2025) là 7.233.145.963 đồng *(Bảy tỷ, hai trăm ba mươi ba triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm sáu mươi ba đồng)*, Trong đó Nợ gốc: 6.207.808.681 đồng, nợ lãi trong hạn: 116.253.116 đồng, nợ lãi quá hạn: 902.622.801 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 6.461.365 đồng. Cụ thể:

- Các hợp đồng vay với mục đích kinh doanh là: Hợp đồng theo hạn mức REF2214700382/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/05/2022, còn nợ số tiền 825.221.150 đồng (Tám trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm năm mươi đồng) trong đó nợ gốc: 733.142.161 đồng, nợ lãi trong hạn 38.001.370 đồng, nợ lãi quá hạn: 51.886.017 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 2.191.602 đồng. Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2227700068/HDTD/TH3-LTNA ngày 04/10/2022, còn nợ số tiền: 1.852.383.771 đồng (Một tỷ, tám trăm năm mươi hai triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi mốt đồng) trong đó nợ gốc: 1.649.828.382 đồng, nợ lãi trong hạn 43.532.418 đồng, nợ lãi quá hạn: 156.394.238 đồng nợ lãi phạt chậm trả: 2.628.733 đồng. Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 10/05/2022 còn nợ số tiền 75.908.025 đồng (Bảy mươi lăm triệu, chín trăm lẻ tám nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng) trong đó nợ gốc: 50.000.000 đồng nợ lãi trong hạn: 12.698.147 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.209.878 đồng. Tổng số tiền nợ với

mục đích kinh doanh là: 2.753.512.946 đồng (hai tỷ, bảy trăm năm mươi ba triệu, năm trăm mười hai nghìn, chín trăm bốn mươi sáu đồng).

- Hợp đồng cho vay với mục đích thanh toán và/hoặc cho vay bù đắp tiền mua/nhận chuyển nhượng bất động sản và/hoặc chi phí xây dựng nhà số REF2218100110/HDTD/TH3-LTNA ngày 30/06/2022, còn nợ số tiền: 4.479.633.017 đồng (*Bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, không trăm mười bảy đồng*) trong đó nợ gốc: 3.774.838.138 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.021.181 đồng, nợ lãi quá hạn: 681.132.668 đồng, nợ lãi phạt chậm trả: 1.641.030 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị Ngọc A, ông Hoàng Đạt T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm cụ thể là:

Tài sản 1: Thửa đất số 388, tờ bản đồ số 42 – BĐĐC - 2008, diện tích 150 m^2, địa chỉ tại: Khu phố T1, thị trấn T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 959568, số vào sổ cấp GCN: CS 00599 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 21/07/2022 cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M (chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T, sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1989 số CCCD 038189001092. Địa chỉ thường trú xóm H, xã V, huyện V, Thanh Hóa.

Tài sản 2: Thửa đất số 433 tờ bản đồ số 16 – BĐĐC - 2008, diện tích 2155 m^2, địa chỉ tại: Thôn X, xã N, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 959984, số vào sổ cấp GCN: CS 00720 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 29/04/2022 cho ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A.

Tài sản 3: Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 12, diện tích 1028,1 m^2, địa chỉ tại: Thôn 1, xã T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 162505, số vào sổ cấp GCN: CH 002317 – Số 2865/QĐ-UBND do UBND huyện T, tỉnh T cấp ngày 11/09/2014 cho ông Lê Đình D và bà Nguyễn Thị N (Ngày 18/02/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T, sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1989 số CCCD 038189001092 địa chỉ thường trú xã V, huyện V, tỉnh T.

Tài sản 4: Thửa đất số 1691 tờ bản đồ số 22 – Đo vẽ năm 2013, diện tích 338,5 m^2, địa chỉ tại: Thôn S, xã Y, huyện Y, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 298101, số vào

sổ cấp GCN: CS 00535 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 06/04/2022 cho ông Hoàng Đạt T và bà Lê Thị Ngọc A.

Tài sản 5: Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 12, diện tích 2058,8 m^2, địa chỉ tại: Thôn 8, xã T, huyện T, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 688646, số vào sổ cấp GCN: CH 003202 – Số 7174/QĐ-UBND do UBND huyện T, tỉnh T cấp ngày 09/11/2018 cho ông Lê Văn L và bà Hoàng Thị T (Ngày 18/02/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T, sinh năm 1986 số CCCD 038086013493 và bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1989 số CCCD 038189001092 địa chỉ thường trú xã V, huyện V, tỉnh T.

Tài sản 6: Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 32 đo vẽ năm 2006, diện tích 2692 m^2, địa chỉ tại: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 654330, số vào sổ cấp GCN: CS 1062 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/05/2021 cho ông Đinh Văn L và bà Trần Thị T (Ngày 12/04/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt T số CCCD 038086013493 và vợ là Bà: Lê Thị Ngọc A số CCCD 038189001092, địa chỉ tại Xóm H, xã V, huyện V, tỉnh T để tiến hành thu hồi nợ.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông T, bà A, nếu thiếu ông T, bà A tiếp tục phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

-Về án phí: Buộc ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A phải có trách nhiệm nộp tiền án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch là: 87.070.258 đồng (tám mươi bảy triệu không trăm bảy mươi nghìn hai trăm năm mươi tám đồng) và dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 112.479.633 đồng (một trăm mười hai triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi ba đồng). Tổng số tiền án phí ông T, bà A phải nộp là: 199.549.891 đồng (một trăm chín mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi mốt đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.618.000 (năm mươi bảy triệu, sáu trăm mười tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0006200 ngày 05/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự và điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ

sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Vĩnh Lộc;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lộc;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Lê Thị Hương Giang