

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 867/2024/DS-ST

Ngày: 05/11/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Dòn
- Bà Nguyễn Thị Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 209/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 878/2024/QĐXX-DSST ngày 09/9/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 743/2024/QĐST-DS ngày 07/10/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X.

Địa chỉ trụ sở: H, Phường **, Thành phố T, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: L, phường B, Quận **, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn T.** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Nhật H** – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng X (theo Giấy ủy quyền số 36/2023/GUQ-C ngày 20/3/2023 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X).

Ông Hoàng Nhật H ủy quyền lại cho ông **Nguyễn Đức T**, sinh năm: 1986 (Theo Giấy ủy quyền số 38/2024/GUQ-C ngày 24/01/2024) – Có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1986 – Vắng mặt.

Địa chỉ: N, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 24/01/2024, các bản tự khai, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được, biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức T trình bày:

Ông Nguyễn Văn M và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X đã ký Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 vào ngày 29/3/2023. Theo đó, Ngân hàng X cho ông Nguyễn Văn M vay số tiền 3.700.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ bảy trăm triệu đồng). Mục đích vay: Mua đất ở; Thời hạn vay là 300 tháng (từ ngày 31/3/2023 đến ngày 31/3/2048); Lãi suất vay: Lãi suất cho vay ban đầu: 14,5%/năm trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh đầu tiên là 30/6/2023. Lãi suất 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: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi chậm trả tiền lãi được tính bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để bảo đảm khoản vay trên, ông Nguyễn Văn M đã ký với Ngân hàng X Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 234/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 06/4/2023. Tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn M tại Ngân hàng X 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 363, tờ bản đồ số 26; Địa chỉ: Xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai; Diện tích: 6.012 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 100m²; Đất trồng cây hàng năm khác 5.912 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Sử dụng đến 01/01/2032; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100 m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 5.912 m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 489048, số vào sổ cấp GCN: CS 07644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 05/4/2023. Việc thế chấp tài sản trên được công chứng tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị M (số công chứng: 2505, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai ngày 06/4/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 30/9/2023, ông Nguyễn Văn M đã trả cho CB tổng số tiền là 76.034.154 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi sáu triệu không trăm ba mươi bốn nghìn một trăm năm mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc đã trả: 24.735.935 đồng; Nợ lãi đã trả: 51.298.219 đồng. Do ông Nguyễn Văn M đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ kỳ thanh toán ngày 05/5/2023 ông Nguyễn Văn M đã không đóng nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định (sao kê kèm theo). Vì vậy, ngày 11/10/2023 Ngân hàng X ban hành Quyết định số 1600/2023/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông Nguyễn Văn M.

Do đó, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1/ Buộc ông Nguyễn Văn M phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng X với tổng số tiền là: 3.897.048.691 (Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu không trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi một) đồng, trong đó: Dư nợ gốc hiện tại: 3.675.264.065 đồng; Nợ lãi trong hạn: 216.166.782 đồng; Lãi chậm trả lãi là 3.513.460 đồng; Lãi chậm trả gốc là 2.104.383 đồng.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn M 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

234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 đã ký kết với Ngân hàng X kể từ ngày 01/10/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3/ Trường hợp ông Nguyễn Văn M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng X được quyền yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng X 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 363, tờ bản đồ số 26; Địa chỉ: Xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Diện tích: 6.012 m² (Bằng chữ: Sáu nghìn không trăm mười hai mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 100m²; Đất trồng cây hàng năm khác 5.912 m². Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến 01/01/2032. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100 m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 5.912 m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 489048, số vào sổ cấp GCN: CS 07644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 05/4/2023. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 234/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 05/4/2023, được công chứng tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Mai Sao (số công chứng: 2505, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai ngày 06/4/2023”.

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 ông Nguyễn Văn M đối với Ngân hàng X. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Văn M tại Ngân hàng X thì ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng X.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến hay yêu cầu của mình đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, cũng không giao nộp cho Tòa án bất kỳ tài liệu chứng cứ nào.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X có đơn xin vắng mặt, tuy nhiên có bản tự khai với các yêu cầu như sau:

1/ Buộc ông Nguyễn Văn M phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng X với tổng số tiền là 4.459.894.387 (Bốn tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu tám trăm chín mươi bốn ngàn ba trăm tám mươi bảy) đồng, trong đó: Dư nợ gốc hiện tại là 3.675.264.065 đồng; Nợ lãi trong hạn là 718.358.158 đồng; Lãi chậm trả lãi là 53.311.154 đồng; Lãi quá hạn là 12.961.010 đồng.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn M 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 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 đã ký kết với Ngân hàng X kể từ ngày 06/11/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3/ Trường hợp ông Nguyễn Văn M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng X được quyền yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng X 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 363, tờ bản đồ số 26 địa chỉ: Xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 489048, số vào sổ cấp GCN: CS 07644 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 05/4/2023. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 234/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 05/4/2023, được công chứng tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Mai Sao (số công chứng: 2505, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai ngày 06/4/2023. 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 ông Nguyễn Văn M đối với Ngân hàng X. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Văn M tại Ngân hàng X thì ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng X.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến hay yêu cầu của mình đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm:

- Về tuân theo tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết Tòa án:

Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X khởi kiện ông Nguyễn Văn M yêu cầu thanh toán khoản tiền vay nợ với mục đích mua đất ở. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc tranh chấp dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Căn cứ vào Phiếu trả lời xác minh ngày 06/6/2024 của Công an xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp: “*Đương sự Nguyễn Văn M, sinh năm 1986 hiện cư ngụ tại: Nhà không số K, xã B, huyện Bình Chánh.*” Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Văn M mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản sau: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập đương sự nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Điều này chứng tỏ bị đơn không có thiện chí trả nợ cho nguyên đơn, đồng thời cũng không có ý thức tôn trọng pháp luật. Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án. Căn

cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X có cơ sở xác định: Ngày 29/3/2023, giữa ông Nguyễn Văn M và Ngân hàng X đã ký Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040. Theo đó, Ngân hàng X cho ông Nguyễn Văn M vay số tiền 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm triệu) đồng. Mục đích vay: Mua đất ở. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 31/3/2023 đến ngày 31/3/2048). Để bảo đảm khoản vay trên, ông Nguyễn Văn M đã ký với Ngân hàng X Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 234/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 06/4/2023. Tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn M tại Ngân hàng X 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 363, tờ bản đồ số 26; Địa chỉ: Xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 489048, số vào sổ cấp GCN: CS 07644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 05/4/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đến ngày 05/11/2024, ông Nguyễn Văn M đã trả cho Ngân hàng X tổng số tiền là: 76.034.154 đồng (Bảy mươi sáu triệu không trăm ba mươi bốn nghìn một trăm năm mươi bốn) đồng. Trong đó: Nợ gốc đã trả là 24.735.935 đồng; Nợ lãi đã trả là 51.298.219 đồng. Ông Nguyễn Văn M đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ kỳ thanh toán ngày 05/5/2023 ông Nguyễn Văn M đã không đóng nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định. Do vậy, ngày 11/10/2023 Ngân hàng X ban hành Quyết định số 1600/2023/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông Nguyễn Văn M.

[3.1] Về yêu cầu trả nợ tiền gốc của nguyên đơn:

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 234/2023/LOS22/MG001/ĐNRV1/040 ngày 31/3/2023 được ký kết giữa hai bên thể hiện nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 3.700.000.000 (Ba tỷ bảy trăm triệu) đồng. Như vậy, nguyên đơn Ngân hàng X đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận.

- Căn cứ vào thời hạn trả nợ và lời khai của nguyên đơn thể hiện đến thời điểm hiện nay bị đơn còn nợ nguyên đơn nợ gốc hiện tại là 3.675.264.065 đồng.

- Căn cứ theo quy định tại khoản 7.4 Điều 7 và điểm a khoản 9.1; điểm a khoản 9.2 Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 đã ký kết giữa hai bên thể hiện bị đơn đã vi phạm thời hạn trả nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn nên nguyên đơn có quyền chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn.

- Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*”. Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...*”.

- Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 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. 2. Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng,*

hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ của tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước; 3. Trong trường hợp khách hàng vay hoặc người bảo đảm không trả được nợ do bị phá sản, việc thu hồi nợ của tổ chức tín dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản; 4. Tổ chức tín dụng có quyền quyết định miễn, giảm lãi suất, phí cho khách hàng theo quy định nội bộ của tổ chức tín dụng.”

Căn cứ vào các quy định của pháp luật có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn M đã vi phạm thỏa thuận trả nợ, mặc dù đã được Ngân hàng X thông báo nhắc nợ nhiều lần nhưng phía bị đơn vẫn không có thiện chí thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc (tạm tính đến ngày 05/11/2024) là 3.675.264.065 (Ba tỷ sáu trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi bốn ngàn không trăm sáu mươi lăm) đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn:

- Căn cứ vào khoản 2.1 Điều 2; điểm a khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 234/2023/LOS22/MG001/ĐNRV1/040 ngày 31/3/2023 thể hiện lãi suất vay trong hạn các bên thỏa thuận tại thời điểm giải ngân: Lãi suất cho vay ban đầu: 14,5%/năm trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Ngày điều chỉnh đầu tiên là 30/6/2023; Lãi suất 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). Theo đó, nợ lãi trong hạn của bị đơn là 718.358.158 đồng.

- Căn cứ khoản 2.2 Điều 2; điểm b khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 234/2023/LOS22/MG001/ĐNRV1/040 ngày 31/3/2023 quy định mức lãi suất 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 trả, theo đó, số lãi quá hạn của bị đơn là 12.961.010 đồng.

- Căn cứ khoản 2.3 Điều 2; điểm c khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 quy định mức lãi suất áp dụng đối với trường hợp chậm trả lãi được tính bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo đó số lãi chậm trả của bị đơn là 53.311.154 đồng.

- Căn cứ theo khoản 5.2 Điều 5 của của Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 quy định: “Khách hàng đồng ý việc CB chuyển nợ quá hạn đối với dư nợ gốc mà Khách hàng không trả được nợ đúng hạn và không được CB chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo quy định tại Hợp đồng này...”

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “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”.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên thỏa thuận về lãi suất trong Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn được ký kết giữa hai bên là hoàn toàn phù hợp. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi gồm: Nợ lãi trong hạn là 718.358.158 đồng; Lãi chậm trả lãi là 53.311.154 đồng; Lãi quá hạn là 12.961.010 là hoàn toàn có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu bị đơn 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ theo điểm c khoản 9.2 Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 ký kết giữa hai bên quy định: “Khách hàng phải trả nợ theo thông báo bằng văn bản của CB về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Trường hợp Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn thì Khách hàng đồng ý việc CB chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Khách hàng không trả được nợ trước hạn và áp dụng lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn quy định tại Hợp đồng này”.

Căn cứ theo khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 ký kết giữa hai bên quy định: “Ngay sau khi phát sinh các nghiệp vụ liên quan đến khoản nợ, Khách hàng đồng ý trả các khoản phí, lệ phí theo quy định của CB trong từng thời kỳ/theo quy định của pháp luật/theo yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ, trừ trường hợp có quy định khác tại Hợp đồng này”.

Vì vậy, nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn M còn phải thanh toán cho Ngân hàng X 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 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn M với Ngân hàng X kể từ ngày 06/11/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Về tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Văn M tại Ngân hàng X: Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng, ông Nguyễn Văn M đã thế chấp cho Ngân hàng X tài sản 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 363, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại địa chỉ: Xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 489048, số vào sổ cấp GCN: CS 07644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2022, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M ngày 05/4/2023. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 234/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 05/4/2023, được công chứng tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Mai Sao (số công chứng: 2505, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai ngày 06/4/2023.

[3.5] Về yêu cầu nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản ông Nguyễn Văn M đã thế chấp cho Ngân hàng X để thu hồi nợ: 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 363, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại địa chỉ: Xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 489048, số vào sổ cấp GCN: CS 07644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2022 cho ông Nguyễn Văn M, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M ngày 05/4/2023. Như vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013 có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn M là chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, ông Nguyễn Văn M có quyền thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tài sản thế chấp được đăng ký đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật Dân sự 2015 nên phát sinh hiệu lực thực hiện.

Căn cứ vào điểm g khoản 5.1 Điều 5 và khoản 6.5 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 234/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 05/4/2023 ký kết giữa hai bên quy định nguyên đơn được toàn quyền quyết định và lựa chọn xử lý tài sản thế chấp để thu hồi

nợ bằng việc tự bán tài sản thế chấp hoặc ủy quyền cho cá nhân/tổ chức khác bán tài sản thế chấp và toàn quyền quyết định giá bán tài sản thế chấp.

Căn cứ vào điểm c khoản 6.6 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 234/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 05/4/2023 ký kết giữa hai bên quy định: “*Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý TSTC không đủ để thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm, Bên thế chấp vẫn phải chịu trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho CB toàn bộ phần còn thiếu đó. Trường hợp Bên thế chấp không thanh toán, CB được quyền tiếp tục áp dụng các biện pháp xử lý nợ theo quy định của CB và quy định pháp luật để thu hồi nợ*”.

Vì vậy, trường hợp ông Nguyễn Văn M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng X được quyền yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 234/2023/MG001/02.HĐTC/040 ngày 05/4/2023 cho Ngân hàng X để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Cụ thể tài sản bảo đảm 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 363, tờ bản đồ số 26; Địa chỉ: Xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 489048, số vào sổ cấp GCN: CS 07644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2022, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M ngày 05/4/2023.

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 ông Nguyễn Văn M đối với Ngân hàng X. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Văn M tại Ngân hàng X thì ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng X.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, đồng thời xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

[6] *Về chi phí tố tụng:* Bị đơn ông Nguyễn Văn M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng theo phiếu thu ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 280, Điều 317, Điều 318, Điều 323, Điều 357, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M.

2. Buộc ông Nguyễn Văn M phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X với tổng số tiền là 4.459.894.387 (Bốn tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu tám trăm chín mươi bốn ngàn ba trăm tám mươi bảy) đồng. Trong đó: Dư nợ gốc hiện tại là 3.675.264.065 đồng; Nợ lãi trong hạn là 718.358.158 đồng; Lãi chậm trả lãi là 53.311.154 đồng; Lãi quá hạn là 12.961.010 đồng.

Kể từ ngày 06/11/2024, ông Nguyễn Văn M còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 234/2023/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 29/3/2023 đã ký kết với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên.

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 khách hàng vay 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.

3. Trường hợp ông Nguyễn Văn M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp 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 363, tờ bản đồ số 26; Địa chỉ: Xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 489048, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 05/4/2023 để thu hồi nợ.

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 ông Nguyễn Văn M đối với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Văn M tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X thì ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Văn M phải chịu 112.459.894 (Một trăm mười hai triệu bốn trăm năm mươi chín ngàn tám trăm chín mươi bốn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.970.487 (Năm mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi ngàn bốn trăm tám mươi bảy) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/23P/0033371 ngày 13/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn M phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng theo phiếu thu ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

6. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

7. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự cùng cấp (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).



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

Trần Thị Thanh Huyền