TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LƯƠNG SƠN** **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2024/DS -ST
Ngày: 26-6-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LƯƠNG SƠN, TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Lan Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Kim Hợp và bà Hoàng Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn tham gia phiên toà*:* Bà Bùi Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 26/6/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 65/2023/TLST - DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2024/QĐXX - ST ngày 19 tháng 04 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 16/05/2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (MB);** địa chỉ: Số A L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Đăng T1 - Chuyên viên xử lý nợ (Theo văn bản uuỷ quyền số 2879/UQ - MBAMC ngày 04/5/2023). Có mặt

*** Bị đơn: Ông Tống Nguyên C** - sinh năm 1978 (Có mặt) **và bà Nguyễn Thị T2 -** sinh năm 1985 (Vắng mặt) ; Cùng trú tại: Thôn T, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Công ty cổ phần S.

Địa chỉ: Khách sạn V, đường Y, khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- *Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Đức C1 - Chức vụ: Tổng giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng M trình bày:* Ngân hàng thương mại cổ phần Q (MB) và bên vay là ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 đã ký Hợp đồng vay số 16520720780.8206304.TD ngày 04/11/2020 cùng khế ước nhận nợ LTI 20296000432ST01/LD 203167801 ngày 04/11/2020, lãi suất 10,40%/ năm, thời hạn vay đến 12/11/2035 với số tiền 1.106.000.000 đồng đê mua căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số B.15-22/2020/HĐMB/SUNBAY. Ân hạn vốn gốc từ 11/11/2020 đến hết ngày 25/7/2022 (lãi trong thời gian ân hạn là 9,5%/năm), trả gốc 160 kỳ, từ kỳ 01 đến kỳ 159 trả gốc: 6.913.000 đồng, kỳ 160 trả gốc: 6.833.000 đồng, trả lãi hàng tháng. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 25/10/2021, các ngày điều chỉnh lãi tiếp theo vào các ngày 25/01, 25/4, 25/7, 25/10 hàng năm. Lãi suất cho vay kể từ ngày 26/7/2022 cho đến hết ngày 12/11/2035 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do MB công bố/ thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 3,6%/năm.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng M với ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2, ông C, bà T2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng M - Chi nhánh H, thế chấp tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số B.15-22/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 17/3/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Tống Nguyên C về việc mua bán/ chuyển nhượng căn hộ số B.25 – 22, tầng 25, Tòa B, diện tích căn hộ 32,5m2, diện tích sàn xây dựng căn hộ 36,9m2 thuộc dự án Sunbay Park Hotel & R tại P. M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay là ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 không trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, dẫn đến nợ xấu kể từ ngày 25/8/2022. Cụ thể: Căn cứ theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI 20296000432ST01/ LD 203167801 ngày 04/11/2020, Ngân hàng M đã thực hiện việc ân hạn trả nợ gốc đến ngày 25/7/2022. Trước thời điểm 25/7/2022 bên vay và chủ đầu tư của dự án đã thực hiện nghĩa vụ đều và đầy đủ hàng tháng. Tuy nhiên đến kỳ trả nợ gốc và lãi đầu tiên 25/8/2022 thì bên vay không trả nợ gốc, bên vay và chủ đầu tư chỉ trả thanh toán được một nửa dư nợ lãi phát sinh hàng tháng và để khoản vay chuyển sang nợ quá hạn.

Theo sao kê của Ngân hàng M thì sau khi khoản vay chuyển sang nợ quá hạn thì có hai bút toán Công ty SUBAY thanh toán tiền thuê căn hộ b25 - 22:

Bút toán 1, ngày 10/8/2023 số tiền là 29.300.798 đồng, nội dung Công ty S1 thanh toán tiền thuê căn hộ b25 - 22 Kỳ thanh toán 01.01.2023 đến 30.4.2023.

Bút toán 2, ngày 27/9/2023 số tiền là 30.319.476 đồng, nội dung Công ty S1 thanh toán tiền thuê căn hộ B25 - 22 Kỳ thanh toán 01.05.2023 đến 31.7.2023.

Vì khoản vay đã chuyển sang nợ xấu, quá hạn nên Ngân hàng M đã hạch toán toàn bộ số tiền nêu trên vào dư nợ gốc của khách hàng, tổng cộng đã trả được: 60.072.011 đồng, trả lãi đến ngày 24/7/2022 với tổng số tiền là 176.369.119 đồng.

Do ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo như Hợp đồng cho vay số 16520720780.8206304 ngày 04/11/2020 nên Ngân hàng M đã khởi kiện ra Tòa án:

- Yêu cầu ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho Ngân hàng M số tiền tính đến ngày 08.5.2024 là: 1.314.670.482 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.045.926455 đồng, lãi quá hạn: 268.744.027 đồng. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Tống Nguyên C và Nguyễn Thị T2 phải chịu lãi suất quá hạn theo thoả thuận tại Hợp đồng cho vay cho đến khi tất toán khoản vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì Ngân hàng M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng M, tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số B.15-22/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 17/3/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Tống Nguyên C về việc mua bán/ chuyển nhượng căn hộ số B.25 – 22, tầng 25, Tòa B, diện tích căn hộ 32,5m2, diện tích sàn xây dựng căn hộ 36,9m2 thuộc dự án Sunbay Park Hotel & R tại P. M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng M yêu cầu ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho Ngân hàng M số tiền tính đến ngày 14/6/2024 là: 1.308.069.498 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.045.926.455 đồng: Nợ lãi là: 262.143.043 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định với số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng chẵn), không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Bị đơn: ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2*: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản của Tòa gồm: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự; Quyết định; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử , Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật cho bà Nguyễn Thị T2 nhưng bà T2 đều vắng mặt tại các buổi làm việc. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/5/2024 bà T2 trình bày đã nhận được tất cả các văn bản nêu trên của Tòa án, bà không có ý

kiến gì và bà ủy quyền cho chồng bà là ông Tống Nguyên C tham gia toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu của Ngân hàng M về nghĩa vụ trả tiền (tiền gốc và lãi) theo như Hợp đồng vay ngày 04/11/2020 và yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai, bà T2 cho rằng chủ đầu tư chưa xây dựng xong căn hộ nên ông bà không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, bà thừa nhận có vay của Ngân hàng M số tiền gốc là 1.106.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh từ hợp đồng là bao nhiêu bà không rõ.

Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa: bị đơn ông Tống Nguyên C trình bày: Ngày 17/11/2020, ông có vay của Ngân hàng M số tiền là 1.106.000.000 đồng để mua căn hộ B25 - 22 của Công ty Cổ phần S thuộc dự án S & Resort P. Trong hợp đồng chủ đầu tư có hứa là là vào đầu tháng 7/2022 sẽ bàn giao căn hộ và thuê lại từ ngày được bàn giao. Nhưng đến ngày bàn giao căn hộ thì chủ đầu tư không bàn giao theo như cam kết và gửi cho ông bà rất nhiều thông báo gia hạn tiến độ và thời gian bàn giao căn hộ và chủ đầu tư đều thất hứa.Trước khi mua căn hộ ông xác định sẽ lấy tiền cho thuê căn hộ để trả lãi cho Ngân hàng M, nhưng chủ đầu tư thất hứa nên ông không có tiền trả lãi cho Ngân hàng và đó là do điều kiện khách quan. Ông sẽ gặp nhân viên Ngân hàng để thỏa thuận tìm hướng giải quyết. Ông C trình bày ông mới trả lãi cho Ngân hàng M số tiền khoảng 14.000.000 đồng, số tiền gốc và lãi còn lại trả cho Hợp đồng vay nợ ngày 04/11/2020 giữa ông với Ngân hàng M đều do Công ty Cổ phần S trả theo như cam kết giữa chủ đầu tư và khách hàng khi mua căn hộ. Ông đồng ý trả gốc và lãi theo như Hợp đồng vay nợ ngày 04/11/2020 được ký kết giữa ông với Ngân hàng M. Tuy nhiên hiện nay ông không có tiền trả cho Ngân hàng M, tài sản bảo đảm cho khoản vay là căn hộ du lịch chưa được chủ đầu tư bàn giao cho ông, nên khi ông không trả được nợ. Ông cần thời gian để trao đổi với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần S về việc xử lý căn hộ hình thành trong tương lai mà ông đã mua nên Ngân hàng M không được xử lý tài sản bảo đảm này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần S trình bày: Ngày 17/3/2023 Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ (HĐMBCH) hình thành trong tương lai số B.15-22/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 17/3/2020 với ông Tống Nguyên C. Ngày 04/11/2020 Ngân hàng M và khách hàng Tống Nguyên C đã cùng nhau ký kết Hợp đồng cho vay số 16520720780.8206304. TD. Ngày 11/11/2020, Ngân hàng M đã giải ngân cho khách hàng Tống Nguyên C số tiền là 1.106.000.000 đồng để thanh toán tiền căn hộ B25 – 22 tại dự án Sunbay P & Resort P.

Ngày 04/11/2020, theo thỏa thuận ba bên đã ký giữa khánh hàng, Ngân hàng M và Công ty Cổ phần S . Công ty S đã hỗ trợ 100% lãi suất với mức lãi suất cố định 9,5%/năm và ân hạn vốn gốc từ 11/11/2020 đến hết ngày 30/7/2022. Công ty S đã thực hiện hỗ trợ theo thỏa thuận.

Ngày 27/04/2022, do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên tiến độ bàn giao căn hộ cho khách hàng bị chậm so với dự kiến, Công ty S đã phát hành thông báo số 003/2022/TB-SB hỗ trợ Khách hàng giải quyết hậu quả Covid-19 và các trường hợp bất khả kháng trong dịch Covid để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng M với nội dung chính là đưa ra 2 phương án cho Khách hàng chọn:

+ Phương án 1: Chủ đầu tư hỗ trợ trực tiếp 50% chi phí lãi suất vay cho khách hàng đến hết ngày 31/12/2022. Và Hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/01/2023. Phần 50% lãi suất còn lại và vốn gốc phải thanh toán cho ngân hàng M được khách hàng chủ động thanh toán theo hợp đồng vay vốn của khách hàng.

+ Phương án 2: Chủ đầu tư ứng trước tiền thuê cho khách thanh toán 100% lãi vay và vốn gốc đến hết ngày 31/12/2022 để thanh toán cho ngân hàng M, số tiền ứng trước sẽ được cấn trừ vào tiền thuê sau khi Hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/01/2023. Theo chính sách của Công ty, Công ty sẽ hỗ trợ lãi suất cho khách hàng từ ngày 01/07/2022 đến hết 31/12/2022.

Quá trình làm việc, Khách hàng đã đồng ý chọn phương án 1 kể từ tháng 10/2022 với số tiền Công ty S đã hỗ trợ (đồng). chi phí lãi suất cho Khách hàng từ 01/10/2022 đến hết 31/12/2022 là: 13.461.168.

Ngày 05/12/2022, Công ty S đã phát hành Thông báo số 004/12/2022/TB-HDMB về việc "Thông báo Gia hạn tiến độ, hỗ trợ khách hàng giải quyết hậu quả C2 và các trường hợp bất khả kháng trong dịch Covid 19". Khách hàng Tống Nguyên C đã thanh toán đủ 98%, được kích hoạt Hợp đồng thuê căn hộ kể từ ngày 01/01/2023 với số tiền thuê trung bình mỗi tháng khoảng 10.000.000 (đồng). Cụ thể: Công ty S đã thanh toán cho khách hàng số tiền thuê của Đợt 1: từ 01/01/2023-30/04/2023 là 29.330.798 (đồng) và Đợt 2 từ 01/05/2023-31/07/2023 là 30.319.476 (đồng).

Theo kế hoạch thanh toán tiền thuê, Số tiền của Đợt 3 (từ 01/08/2023-31/10/2023): 30.319.476 (đồng) và Đợt 4 (từ 01/11/2023-31/01/2024): 30.319.476 (đồng), Công ty đang có kế hoạch thanh toán cho Khách hàng qua số tài khoản Khách hàng đã cung cấp.

Ngày 19/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình đã thụ lý vụ án dân sự số 65/2023/TB-TLVA về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng M và Khách hàng Tống Nguyên C với lí do: Khách hàng Tống Nguyên C đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng.

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Cổ phần S và Khách hàng đã giao kết: Điều 7.7. "Bên Mua được quyền thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định sau khi đã được cấp Giấy Chứng Nhận. Tuy nhiên, trong trường hợp Bên Mua thực hiện thế chấp Căn Hộ trước khi Bên Mua được

cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải tuân thủ quy định tại Điều 10.1 dưới đây." Điều 10.1. "Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán để Bên Bán phối hợp, hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng. Với vai trò hỗ trợ, Chủ đầu tư đã thực hiện đúng trách nhiệm theo thỏa thuận ba bên quy định để hỗ trợ khoản vay của khách hàng tại Ngân hàng M. Công ty cũng có văn bản hướng dẫn khách hàng thực hiện chính sách của Ngân hàng N1 để hỗ trợ người dân gặp khó khăn sau thời kỳ hậu Covid, và khẩn thiết đề nghị Ngân hàng M có phương án phù hợp linh hoạt áp dụng cho nhóm khách hàng khó khăn. Đề nghị Ngân hàng M xem xét áp dụng tối đa chính sách của Ngân Hàng N1 đã hướng dẫn tại thông tư số 02/2023-NHNN ngày 23/04/2023 Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn.

Theo Điều 16 của HĐMBCH có quy định chi tiết về Sự Kiện Bất Khả Kháng: "Bên không thể thực hiện được các nghĩa vụ của minh do Sự kiện Bất Khả K("Bên Bị Ảnh Hưởng") không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không phải chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với Bên kia". Mặc dù được miễn trừ trách nhiệm từ tình huống bất khả kháng, cụ thể là Dịch bệnh Covid-19 giai đoạn 2020-2022, công ty vẫn thu xếp tài chính hỗ trợ khách hàng như đã cam kết: hỗ trợ 100% lãi suất (với mứ lãi suất cố định 9,5%/năm) & ân hạn vốn gốc từ ngày 11/11/2020 đến hết ngày 30/07/2022 và hỗ trợ 50% lãi suất từ 01/10/2022 đến hết ngày 31/12/2022. Mặc dù Dự án chưa đi vào vận hành và khai thác do hậu C2 ảnh hưởng đến tiến độ thi công, Chủ đầu tư chưa có bất kì nguồn thu nào từ Dự án, nhưng chúng tôi đã và đang thực hiện cam kết với những Khách hàng đã đủ điều kiện để kích hoạt Hợp đồng thuê tại dự án bằng việc thanh toán tiền thuê mỗi quý cho Khách hàng từ ngày 01/01/2023 đến nay. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghãi vụ liên quan đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định Điều 70, Điều 7, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 3, của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118,

119, 293,295,298, 299 khoản 3 Điều 305, Điều 307, Điều 357, Điều,463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 90, Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7, Điều 8, Điều 12 Nghị quyết số 01/2019NQ-HĐTP ngày /01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một quy định pháp luật về lãi suất; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban ưởng vụ Quốc Hội quy định 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 M về việc buộc ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho Ngân hàng M số tiền tính đến ngày 14/6/2024 là: 1.308.069.498 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.045.926.455 đồng: Nợ lãi là: 262.143.043 đồng. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu lãi suất quá hạn theo thoả thuận tại Hợp đồng cho vay ngày 04/11/2020 cho đến khi tất toán khoản vay. Và có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu toàn bộ án phí dân sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng M khởi kiện ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 về hợp đồng tín dụng được xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Bị đơn Ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 hiện đang cư trú ở huyện L, tỉnh Hòa Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ cho các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định phạm vi khởi kiện của nguyên đơn: Tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Các đương sự không có khiếu nại gì về các quyết định, hành vi tiến hành tố tụng của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, nên hành vi, quyết định tố tụng là hợp pháp, tuân thủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Toà án đã tiến hành giao thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự, thông báo phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập đương sự tham gia phiên toà, quyết định hoãn phiên toà hợp lệ và thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa dân sự sơ thẩm đến các đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt lần thứ hai (Bà T2 đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông C), Công ty cổ phần S vắng mặt và có đơn yêu cầu

xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2]. Nội dung vụ án: Ngày 04/11/2020, Ngân hàng TMCP Q đã cùng ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 đã ký Hợp đồng vay số 16520720780.8206304.TD ngày 04/11/2020 cùng khế ước nhận nợ LTI 20296000432ST01/LD 203167801 ngày 04/11/2020, lãi suất 10,40%/ năm, ân hạn vốn gốc từ 11/11/2020 đến hết ngày 25/7/2022 (lãi trong thời gian ân hạn là 9,5%/năm), thời hạn vay đến 12/11/2035 với số tiền 1.106.000.000 đồng. trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ quy định của pháp luật về nội dung và hình thức được quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật dân sự. Do đó, các bên tham gia gia dịch này có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng M: Yêu cầu ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho Ngân hàng M số tiền tính đến ngày 08.5.2024 là: 1.314.670.482 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.045.926455 đồng, lãi quá hạn: 268.744.027 đồng. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng M yêu cầu ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho Ngân hàng M số tiền tính đến ngày 14/6/2024 là: 1.308.069.498 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.045.926.455 đồng: Nợ lãi là: 262.143.043 đồng. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Tống Nguyên C và Nguyễn Thị T2 phải chịu lãi suất quá hạn theo thoả thuận tại Hợp đồng cho vay ngày 04/11/2020 cho đến khi tất toán khoản vay.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất có ký kết hợp đồng vay ngày 04/11/2020, số tiền vay là 1.106.000.000 đồng, lãi suất, thời hạn vay theo như hợp đồng, thế chấp với tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hìn thành trong tương lai là căn hộ số B.25 - 22, tầng 25, Tòa B, diện tích căn hộ 32,5m2, diện tích sàn xây dựng căn hộ 36,9m2 thuộc dự án Sunbay Park Hotel & R tại P. M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên; thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay nên đây là tình tiết không cần chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn xác nhận có vay của Ngân hàng M số tiền là 1.106.000.000 đồng để mua căn hộ B25 - 22 của Công ty Cổ phần S thuộc dự án S & Resort P. Chủ đầu tư cam kết đầu tháng 7/2022 sẽ bàn giao căn hộ và thuê lại từ ngày được bàn giao nhưng thất hứa không bàn giao căn hộ, không thuê căn hộ nên ông, bà không có tiền trả gốc, lãi cho Ngân hàng M và đó là do điều kiện khách quan. Ông C, bà T2 đồng ý trả gốc và lãi theo như Hợp đồng vay nợ ngày 04/11/2020 được ký kết giữa ông, bà với Ngân hàng M. Tuy nhiên hiện nay ông, bà không có tiền trả cho Ngân hàng M, tài sản bảo

đảm cho khoản vay là căn hộ du lịch chưa được chủ đầu tư bàn giao nên ông bà không trả được nợ, Ngân hàng không được xử lý tài sản bảo đảm này.

Công ty Cổ phần S xác nhận không bàn giao căn hộ cho ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 theo đúng như cam kết, hiện nay Công ty cũng chưa bàn giao căn hộ cho ông C, bà T2. Tuy nhiên theo thỏa thuận ba bên đã ký, Công ty S đã thực hiện đúng thỏa thuận: hỗ trợ 100% lãi suất với mức lãi suất cố định 9,5%/năm và ân hạn vốn gốc từ 11/11/2020 đến hết ngày 30/7/2022. Do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên Công ty đã đưa ra các phương án khắc phục hậu quả với khách hàng. Cụ thể: hỗ trợ trực tiếp 50% chi phí lãi suất vay cho khách hàng đến hết ngày 31/12/2022 với số tiền là: 13.461.168. Và Hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/01/2023, Công ty đã trả cho khách hàng hai đợt: Đợt 1: 01/01/2023-30/04/2023 là 29.330.798 (đồng) và Đợt 2 từ 01/05/2023-31/07/2023 là 30.319.476 (đồng). Theo kế hoạch thanh toán tiền thuê: Số tiền của Đợt 3 (từ 01/08/2023-31/10/2023): 30.319.476 (đồng) và Đợt 4 (từ 01/11/2023-31/01/2024): 30.319.476 (đồng), Công ty đang có kế hoạch thanh toán cho Khách hàng qua số tài khoản Khách hàng đã cung cấp.

Hội đồng xét xử xét thấy Công ty Cổ phần S có vi phạm về thời hạn bàn giao căn hộ cho ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2, chậm thanh toán tiền thuê căn hộ cho ông C, bà T2. Tuy nhiên theo như hợp đồng vay nợ ngày 04/11/2020, hợp đồng thế chấp tài sản, cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên thì ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 đồng ý thực hiện mọi nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng vay, Đề nghị giải ngân và cam kết nhận nợ đã ký với Ngân hàng M trong đó có điều khoản về " Sử dụng và trả nợ tiền vay" nên ông C, bà T2 phải có trách nhiện trả nợ (gốc và lãi) cho Ngân hàng M theo đúng hợp đồng vay đã ký ngày 04/11/2020. Do được ân hạn từ ngày 11/11/2020 đến 25/7/2022, nên từ ngày 25/8/2022 ông C, bà T2 phải trả nợ gốc hàng tháng: 6.913.000 đồng/ tháng (trong 159 kỳ), kỳ thứ 160 trả nợ gốc: 6.833.000 đồng và 50% tiền lãi hàng tháng của khoản vay 1.106.000.000 đồng cho Ngân hàng M nhưng ông C, bà T2 không trả nợ cho Ngân hàng M, vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng M đã khởi kiện ra Tòa yêu cầu ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho MB số tiền tính đến ngày 14/6/2024 là: 1.308.069.498 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.045.926.455 đồng: Nợ lãi là: 262.143.043 đồng.

Từ những nhận định nêu trên căn vào các Điều 90, 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 280, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 7, Điều 8 và Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng M, buộc ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải liên đới trả nợ cho Ngân hàng MB với tổng số tiền đến ngày 14/6/2024 là: 1.308.069.498 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.045.926.455 đồng, nợ lãi là: 262.143.043 đồng. Ngoài ra ông

Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 còn phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi theo quy định tại Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 15/6/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng M.

[2.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng M với ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 ngày 04/11/2024, ông C, bà T2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng M - Chi nhánh H, thế chấp tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số B.15-22/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 17/3/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Tống Nguyên C về việc mua bán/ chuyển nhượng căn hộ số B.25 – 22, tầng 25, Tòa B, diện tích căn hộ 32,5m2, diện tích sàn xây dựng căn hộ 36,9m2 thuộc dự án Sunbay Park Hotel & R tại P. M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số B.15-22/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 17/3/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2.

Xét thấy hợp đồng thế chấp nêu trên đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 293, Điều 295, Điều 298 Bộ luật dân sự nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.Do đó, việc Ngân hàng TMCP Q yêu cầu trưởng hợp kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì N hàngTMCP Quân đội có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng MB là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự, Điều 95 Luật các tổ chức tin dụng. Điều 5 của hợp đồng thế chấp nên có cơ sở chấp nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 đối với Ngân hàng TMCP Q nếu không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 305, khoản 3 Điều 307, Điều 5.4.6 của hợp đồng thế chấp đã ký giữ hai bên là có cơ sở chấp nhận.

Chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Q (MB) tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định với số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng chẵn), không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này và không xem xét giải quyết.

[3.] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,

nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 90, 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Các điều 116, 117, 118, 119, 293,295,298, 299, 280, 305, 307, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 7, Điều 8 và Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 về việc " T*ranh chấp hợp đồng tín dụng"*

1. Buộc ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tính đến ngày 14/6/2024 là: 1.308.069.498 đồng (Một tỷ ba trăm linh tám triệu không trăm sáu chín nghìn bốn trăm chín tám đồng) (Trong đó: Nợ gốc là: 1.045.926.455 đồng, nợ lãi là: 262.143.043 đồng)

Kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2024 cho đến khi thi hành án xong, ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận Hợp đồng vay số 16520720780.8206304 ngày 04/11/2020 giữa Ngân hàng M ký với ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi, lãi suất cho vay, thì lãi, lãi suất cho vay được xác định theo thỏa thuận của các bên và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi, lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi, lãi suất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nổi trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q, tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số B.15-22/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 17/3/2020 giữa Công ty cổ phần S và ông Tống Nguyên C về việc mua bán/ chuyển nhượng căn hộ số B.25 - 22, tầng 25, Tòa B, diện

tích căn hộ 32,5m2, diện tích sàn xây dựng căn hộ 36,9m2 thuộc dự án Sunbay Park Hotel & R tại P. M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2 đối với Ngân hàng TMCP Q. Nếu số tiền thu được tử bán xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Tống Nguyên C, bà Nguyễn Thị T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Về án phí: Ông Tống Nguyên C và bà Nguyễn Thị T2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 51.242.085 đồng (Năm mươi mốt triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí là 24.054.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001019 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện Lương Sơn;
- Chi cục THADS huyện Lương Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Chu Thị Lan Anh