TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2024/DS-ST
Ngày: 08/7/2024.
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Châu Văn Sang.**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Minh Đoàn;**

2. Bà **Nguyễn Thị Phượng**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Phan Thị Bích Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa*: Bà **Phan Thị Thu Trang**– Kiểm sát viên.

Trong ngày 08/7/2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2024/TLST- DS ngày 27 tháng 3 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 216/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 269/2024/QĐST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP P**.

Địa chỉ trụ sở: Số X (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của Tòa nhà) và Số Y đường Lê D, phường Bến N, Quận Z, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Văn T1** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Tuấn: Bà **Nguyễn Thị T2**– Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ (Theo Văn bản ủy quyền số 16/2023/UQ-CT.HĐQT ngày 14/3/2023)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thu: Bà **Trần Hồng N**, sinh năm 1989 – Chức vụ: Trưởng nhóm Thu hồi nợ; Địa chỉ: Số X (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của Tòa nhà) và Số Y đường Lê D, phường Bến N, Quận Z, TP. Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền số 012/2024/UQ-OCB ngày 20/02/2024).

Bị đơn: Ông **Trần Xuân D,** sinh năm 1990.

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã Mỹ L, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

(Đại diện Ngân hàng là bà Trần Hồng N có mặt; ông D vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Chị Trần Hồng Ngọc đại diện cho Ngân hàng TMCP P trình bày như sau:

Vào ngày 12/5/2022, Ngân hàng TMCP P có cho ông Trần Xuân D vay số tiền **2.600.000.000đồng** *(Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng)* theo Hợp đồng tín dụng số 0113/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 12/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0113.01/2022/PL-OCB-CN ngày 18/05/2022.

- Lãi suất cho vay:

+ Tiền lãi được tính trên trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm)): 365.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Lãi suất cho vay trong hạn là: 8,99%/năm, cố định trong 12 tháng đầu được áp dụng theo Quyết định số 02/2022/QĐ-TGĐ ngày 04/01/2022. Từ tháng thứ 13 trở đi, lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 12/05/2023 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ tối thiểu (2) trong đó:

Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Tổng Giám đốc ban hành từng thời kỳ.

Biên độ tối thiểu (2): Tối thiểu 4,5%/năm.

- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Mục đích vay là để vay mua bất động sản có thửa đất 442+784, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ. Thời hạn trả vốn và lãi là 180 tháng. Việc vay nợ, ông Trần Xuân D có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 784, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ.

Sau khi vay, ông Trần Xuân D không thực hiện việc trả nợ đúng theo thoả thuận nên nay Ngân hàng yêu cầu:

Buộc ông Trần Xuân D hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền nợ gốc là 2.593.180.996đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 08/7/2024 là 821.254.567đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 08/7/2024 là 3.414.435.563đồng và số lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0113/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 12/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0113.01/2022/PL-OCB-CN ngày 18/05/2022 đến ngày ông Trần Xuân D trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP P.

Về xử lý tài sản bảo đảm:

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0113.01/2022/BĐ ngày 18/5/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Xuân D để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Sau khi ông Trần Xuân D thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và các phí liên quan (nếu có); Ngân hàng sẽ giải chấp cho ông Trần Xuân D các tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng.

Trường hợp sau khi xử lý hết các tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn không thu đủ nợ cho Ngân hàng thì ông Trần Xuân D vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ và Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, kê biên phát mại các tài sản khác của ông Trần Xuân D để thu hồi toàn bộ nợ vay cho ngân hàng.

Ông Trần Xuân D vắng mặt khi hòa giải cũng như xét xử nên không có lời trình bày.

**** Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:***

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao, nộp:

1. Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ (Bản sao);
2. Hợp đồng thế chấp và Đơn đăng ký thế chấp (Bản sao);
3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 650353, số vào sổ cấp GCN: CS19207 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/09/2020. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 17/05/2022 (Bản sao);
4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 650352, số vào sổ cấp GCN: CS19206 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/09/2020. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 17/05/2022 (Bản sao);
5. Giấy ủy quyền (Bản chính);
6. Hồ sơ pháp lý OCB và các tài liệu liên quan khác (Bản sao).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền xét thấy:

Nguyên đơn xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay nên thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là đúng theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc thanh toán tiền vay và bị đơn có nơi cư trú tại xã Mỹ L, huyện Cao L nên Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp có thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"* theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, 95 Luật tín dụng.

Đối với bị đơn đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ vào chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số 0113/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 12/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0113.01/2022/PL-OCB-CN ngày 18/05/2022 đã xác định ông Trần Xuân D có vay ở Ngân hàng TMCP P số tiền **2.600.000.000đồng** *(Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng)*. Lãi suất cho vay: Tiền lãi được tính trên trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Lãi suất cho vay trong hạn là: 8,99%/năm, cố định trong 12 tháng đầu. Từ tháng thứ 13 trở đi, lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 12/05/2023. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Mục đích vay là để vay mua bất động sản có thửa đất 442+784, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ. Thời hạn trả vốn và lãi là 180 tháng. Việc vay nợ, ông Trần Xuân D có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 784, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ.

Sau khi vay, ông Trần Xuân D không trả vốn, lãi theo định kỳ thể hiện việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay được quy định tại Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng và Điều 466 Bộ luật dân sự. Nay Ngân hàng TMCP P yêu cầu ông Trần Xuân D có nghĩa vụ trả tiền vay vốn và lãi tính đến ngày 08/7/2024 là 3.414.435.563đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0113.01/2022/BĐ ngày 18/5/2022 thể hiện nội dung ông Trần Xuân D đồng ý đưa thửa đất số 784, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường

Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ và thửa đất số 442, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ do ông Trần Xuân D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo tiền vay của Hợp đồng tín dụng số 0113/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 12/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0113.01/2022/PL-OCB-CN ngày 18/05/2022. Xét Hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm thế chấp và tại thời điểm xét xử tài sản thế chấp không phát sinh tranh chấp với bên thứ ba nên phát sinh hiệu lực theo Điều 293, 298, 299, 317, 319 Bộ luật dân sự. Do đó, việc Ngân hàng TMCP P yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất nói trên để thu hồi nợ khi ông Trần Xuân D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Xét phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: Ông Trần Xuân D phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền Tòa án buộc trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24; khoản 2 Điều 26 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. Số tiền án phí ông Trần Xuân D phải nộp được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng 3.414.435.563đồng: 72.000.000đồng + (1.414.435.563đồng x 2%) = 100.288.000đồng. Số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã nộp trước được hoàn lại toàn bộ.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Ông Trần Xuân D phải nộp 15.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP P vì Ngân hàng đã tạm ứng trước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 293, 298, 299, 317, 319, 466 Bộ luật dân sự; Điều 92, 95 Luật tín dụng; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P.

- Buộc ông Trần Xuân D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 08/7/2024 là 3.414.435.563đồng *(Ba tỷ, bốn trăm mười bốn triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, năm trăm sáu mươi ba đồng)*.

- Ông Trần Xuân D có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi sau ngày 08/7/2024 theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0113/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 12/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0113.01/2022/PL-OCB-CN ngày 18/05/2022 cho đến khi thi hành xong.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp số 0113.01/2022/BĐ ngày 18/5/2022.

- Ông Trần Xuân D không thực hiện việc trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 784, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ và thửa đất số 442, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Đường Bùi Hữu N (Tỉnh X), Khu vực B, phường Long T, quận Bình T, TP Cần Thơ do ông Trần Xuân D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi toàn bộ số nợ vốn, lãi phát sinh.

Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Ông Trần Xuân D phải nộp 15.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP P vì Ngân hàng đã tạm ứng trước.

Về án phí:

+ Ông Trần Xuân D phải nộp 100.288.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P 48.634.000 đồng tiền tạm ứng án đã nộp theo Biên lai số 0008401 ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Ngân hàng TMCP P có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Xuân D được kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS HCL;
- CCTHADS HCL;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ toạ phiên tòa

Châu Văn Sang