TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẾN TRE** TỈNH BẾN TRE	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2024/DS-ST
Ngày: 06/3/2024.
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE - TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hưng.

2. Ông Trịnh Ngọc Hồng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Trong ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 253/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXXST-DS ngày 22/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2024/QĐST-DS ngày 06/02/2024. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam – bên mua nợ của Ngân hàng T2.

Địa chỉ: Số B, H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ngân hàng T2.

Địa chỉ: 1 H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của ngân hàng: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng: Ông Hoàng Nhật H - Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng T2.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc H1 - Chuyên viên phòng công nợ (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đào Đặng Tố U, sinh năm 1982 (vắng mặt) và ông Trần Văn L, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, khu phố C, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của Ngân hàng T2 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Vào ngày 07/7/2022, bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L đã ký với Ngân hàng T2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng T2) Hợp đồng tín dụng số: 64/2022/LOS22/MG001/HĐTD/300. Theo đó, Ngân hàng T2 cho bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L vay 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng). Để bảo đảm khoản vay trên, bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L đã ký với Ngân hàng T2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 64/2022/LOS22/MG001/HĐTC/300 ngày 07/7/2022. cụ thể: số tiền vay là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay vốn 300 tháng (từ ngày 11/7/2022 đến ngày 11/7/2047), mục đích vay: Bù đắp tiền mua nhà ở gắn liền với đất ở; lãi suất vay: 9,5%/năm trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 3,7%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của Pháp Luật (nếu có), lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lịch trả nợ gốc và nợ lãi: trả định kỳ vào ngày 10 hàng tháng; nợ gốc được trả thành: 300 kỳ; Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 16.700.000 đồng; Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 6.700.000 đồng.

Hình thức bảo đảm nợ vay: thế chấp 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 193, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 018619, số vào sổ cấp GCN: CS08314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/5/2021. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng T2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 64/2022/LOS22/MG001/HĐTC/300 ngày 07/7/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1 (số công chứng: 5768, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre ngày 07/7/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 06/11/2023, bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L đã trả cho Ngân hàng T2 tổng số tiền là: 428.020.918 đồng, Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký và khoản vay sau đó chuyển nhóm 3 từ ngày 09/6/2023. Do đó, ngày 04/8/2023, Ngân hàng T2 ban hành Quyết định số 1197/2023/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L. Tính đến ngày 06/3/2024, tổng

số tiền bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L còn nợ Ngân hàng T2 là: 5.369.996.107 đồng.

Do đó, nay ngân hàng T2 yêu cầu bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng T2 với tổng số tiền là 5.369.996.107 đồng. Bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L 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 64/2022/LOS22/MG001/HĐTD/300 đã ký kết với Ngân hàng T2 kể từ ngày 07/3/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng T2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng T2 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 193, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 018619, số vào sổ cấp GCN: CS08314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/05/2021".

Bị đơn bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bị đơn bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L vắng mặt tại phiên tòa không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà U, ông L là phù hợp.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ: 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 cho bị đơn bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L nhưng bà U, ông L vẫn vắng mặt không lý do và không có giao nộp cho Toà án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, cũng như không có giao nộp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để phản đối yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Căn cứ vào đơn khởi kiện của Ngân hàng T2 và các tài liệu, chứng cứ do ngân hàng cung cấp là "Hợp đồng tín dụng" số: 64/2022/LOS22/MG001/HĐTD/300 ngày 07/7/2022 thể hiện: số tiền vay là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay vốn 300 tháng (từ ngày 11/7/2022 đến ngày 11/7/2047), mục đích vay: Bù đắp tiền mua nhà ở gắn liền với đất ở; lãi suất vay: 9,5%/năm trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất điều chỉnh =

(bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 3,7%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của Pháp Luật (nếu có), lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lịch trả nợ gốc và nợ lãi: trả định kỳ vào ngày 10 hàng tháng; nợ gốc được trả thành: 300 kỳ; Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 16.700.000 đồng; Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 6.700.000 đồng. Hình thức bảo đảm nợ vay: thế chấp 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 193, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 018619, số vào sổ cấp GCN: CS08314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/5/2021. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng T2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 64/2022/LOS22/MG001/HĐTC/300 ngày 07/7/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1 (số công chứng: 5768, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre ngày 07/7/2022. Hội đồng xét xử xét thấy: "Hợp đồng tín dụng" và "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" nêu trên đều đã được công chứng theo quy định pháp luật, đồng thời "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre ngày 07/7/2022 theo quy định pháp luật; Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà U và ông L đã vi phạm hợp đồng tín dụng về "Trả nợ gốc, lãi" theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[4] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy: bản thân bà U và ông L là bên vay đã tham gia giao dịch về vay tiền với Ngân hàng T2 nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền vay (gồm vốn gốc và lãi) của mình là vi phạm hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T2, buộc bà U và ông L phải liên đới hoàn trả cho ngân hàng số tiền vay là 5.369.996.107 đồng (trong đó vốn gốc là 4.856.349.998 đồng, nợ lãi trong hạn là 478.496.610 đồng, lãi chậm trả lãi là 23.460.614 đồng, lãi chậm trả gốc là 11.688.885 đồng) (tính đến hết ngày 06/3/2024); đồng thời buộc bà U và ông L phải tiếp tục có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng kể từ ngày 07/3/2024 cho đến khi bà U và ông L thanh toán xong số nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã giao kết. Các khoản tiền vay, tiền lãi, phí phát sinh nêu trên sẽ do Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam – bên mua nợ của Ngân hàng T2 đại diện nhận. Trường hợp bà U và ông L không thanh toán toàn bộ số nợ vay thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp 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 193, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số:

DB 018619, số vào sổ cấp GCN: CS08314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/5/2021 để thu hồi nợ là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: buộc bà U và ông L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Số tiền án phí mà bà U và ông L phải liên đới chịu là: 112.000.000 đồng + (0,1% x 1.369.996.107 đồng) = 113.370.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam – bên mua nợ của Ngân hàng T2.

Buộc bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền là 5.369.996.107 đồng (trong đó vốn gốc là 4.856.349.998 đồng, nợ lãi trong hạn là 478.496.610 đồng, lãi chậm trả lãi là 23.460.614 đồng, lãi chậm trả gốc là 11.688.885 đồng) (tính đến hết ngày 06/3/2024); đồng thời buộc bà U và ông L phải tiếp tục có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng kể từ ngày 07/3/2024 cho đến khi bà U và ông L thanh toán xong số nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã giao kết.

Trường hợp bà U và ông L không thanh toán toàn bộ số nợ vay thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp 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 193, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 018619, số vào sổ cấp GCN: CS08314 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/5/2021 để thu hồi nợ.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: bà Đào Đặng Tố U và ông Trần Văn L phải liên đới nộp án phí là 113.370.000 đồng.

Án phí sung vào công quỹ nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.508.000 đồng theo biên lai thu số 0007301 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo

bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 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:
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, VP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Ngọc Đạt