TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **189**/2023/DS-ST
Ngày: 27- 11 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Trí

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 404/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1; địa chỉ: Tầng A và B, Tòa nhà S T P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Hải T, chức vụ- Cán bộ Ngân hàng Q1; vắng mặt

Bà Nguyễn Thị C, chức vụ- Cán bộ Ngân hàng Q1; có mặt

Ông Nguyễn Xuân N, chức vụ- Cán bộ Ngân hàng Q1; vắng mặt

Bà Trần Thị Ngân H, chức vụ- Cán bộ Ngân hàng Q1; vắng mặt

Là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (theo văn bản ủy quyền số 175039.23 ngày 07/11/2023).

2. Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1973; vắng mặt

+ Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1979; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số A đường N, Tổ C, Khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Đinh Trúc Q, sinh năm 2004; địa chỉ: Số A đường N, Tổ C, Khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 03/02/2023 (nộp tại Tòa án ngày 14/3/2023), đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 16/6/2023 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày*:**

Ngày 21/11/2017, giữa Ngân hàng TMCP Q1 (V)- Chi nhánh G- Phòng G1 với ông Nguyễn Trung T1, bà Đinh Thị H1 đã ký kết hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng cấp tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017, nội dung cụ thể:

- Số tiền vay: 600.000.000đ;
- Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản vay được giải ngân;
- Lãi suất: 9.29%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.29%/năm.
- Mục đích vay: Sửa chữa nhà và mua sắm trang thiết bị gia đình.
- Ngày giải ngân: Ngày 25/11/2017, V đã giải ngân cho ông Nguyễn Trung T1, bà Đinh Thị H1 số tiền 600.000.000đ theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số **0662.KUNN-VIB663.17.**

Ngày 19/12/2019, giữa Ngân hàng TMCP Q1 (V)- Chi nhánh G- Phòng G2 với ông Nguyễn Trung T1, bà Đinh Thị H1 đã ký kết hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019, nội dung cụ thể:

- Số tiền vay: 230.000.000đ;
- Thời hạn vay: 180 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân;
- Lãi suất: 12.9%/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm.
- Mục đích vay: Sửa chữa nhà.
- Ngày giải ngân: Ngày 25/12/2019, V đã giải ngân cho ông Nguyễn Trung T1, bà Đinh Thị H1 số tiền 230.000.000đ theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số **9570011 (1).19.**

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017 và Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 là:

Quyền sử dụng đất diện tích 85m^2, thửa số 518, tờ bản đồ số 50-ĐK, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số AG281635, số vào sổ H15779 do UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T) cấp cho ông Vũ Quang B ngày 05/9/2006, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H1 ngày 03/11/200 theo Hợp đồng thế chấp số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 23/11/2017 mà hai bên đã ký kết.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng do ông T1 và bà H1 đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tại điểm c khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng làm ảnh hưởng và bất lợi đến ngân hàng, tức là hiện nay ông T1 và bà H1 đang có một khoản nợ xấu thuộc nhóm 3 tại tổ chức tín dụng khác chưa thanh toán, khi biết được sự việc này Ngân hàng đã làm việc nhiều lần với ông T1 và bà H1 về việc xử lý đối với khoản nợ

xấu đó nhưng ông T1 và bà H1 đã không thực hiện nên VIB nhận thấy việc ông T1 và bà H1 có khoản nợ xấu ở ngân hàng khác sẽ làm ảnh hưởng và bất lợi đến VIB nên buộc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

+ Buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền tính đến ngày 03/02/2023 là 548.099.375 đồng, trong đó:

- Tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017 là 394.682.835 đồng, nợ lãi trong hạn 1.327.910 đồng, nợ lãi quá hạn 10.663.422đồng, tộng cộng 406.674.167 đồng;

- Tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 là 172.028.000 đồng, nợ lãi trong hạn 616.115 đồng, nợ lãi quá hạn 4.781.093 đồng, tổng cộng 177.425.208đồng.

- Ngoài ra, ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 còn phải chịu toàn bộ các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/02/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1 theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 518, tờ bản đồ số 50-ĐK, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số AG281635, số vào sổ H15779 do UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T) cấp cho ông Vũ Quang B ngày 05/9/2006, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H1 ngày 03/11/2006 theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả các khoản nợ thì ông Nguyễn Trung T2 bà Đinh Thị H1 phải có trách nhiệm trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Q1.

- Bị đơn ông Nguyễn Trung T1 trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ, chỉ có mấy tháng nay ông, bà đóng trễ hạn khoảng 2 đến 3 ngày, sau đó thực hiện việc đóng tiền gốc và lãi đầy đủ. Đến khi nhận được thông báo của Tòa án vợ chồng ông bất ngờ không hiểu lý do vì sao lại bị khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện ngân hàng cho rằng do vợ chồng ông bà đang có một khoản nợ xấu tại ngân hàng khác nên sẽ sẽ làm ảnh hưởng và bất lợi đến VIB nên buộc VIB phải khởi kiện. Qua ý kiến của đại diện ngân hàng thì vợ chồng ông sẽ thanh toán khoản nợ thẻ tín dụng tại Ngân hàng khác, sau đó đề nghị V tạo điều kiện cho vợ chồng ông thực hiện hợp đồng tín dụng chứ yêu cầu vợ chồng ông trả toàn bộ khoản nợ thì vợ chồng ông không có khả năng.

- Bị đơn bà Đinh Thị H1: Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tống đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Đinh Trúc Q: Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tống đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm

thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng.

- ***Tại phiên tòa***: Nguyên đơn nguyên đơn cho rằng, việc bị đơn không chỉ là có khoản nợ xấu tại tổ chức tín dụng khác (Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh B1) mà đối với hợp đồng tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017 từ tháng 7/2023 đến nay bị đơn đã ngưng không còn trả tiền gốc và lãi cho nguyên đơn, còn đối với hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 từ tháng 8/2023 đến nay bị đơn đã ngưng không còn trả tiền gốc và lãi cho nguyên đơn nên nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu tính lãi đến ngày 27/11/2023, cụ thể như sau:

- Tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0662.KUNN-VIB663.17 ngày 25/11/2017 là 361.712.353đ, nợ lãi trong hạn 7.587.024đ, lãi quá hạn 81.735.702đ, tổng cộng 451.035.261.

- Tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9570011(1).19 ngày 25/12/2019 là 140.057.700đ, nợ lãi trong hạn 3.041.223đ, lãi quá hạn 30.980.767đ, tổng cộng 174.079.690đ.

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là 625.114.951đ, trong đó tiền gốc là 501.770.235đ, tiền lãi trong hạn 10.628.247đ, tiền lãi quá hạn 112.716.469đ.

- Ngoài ra, ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 còn phải chịu toàn bộ các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/11/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1 theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Đại diện nguyên đơn đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 đối với bị đơn ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thẩm quyền*: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có nơi cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa*: Bị đơn bà Đinh Thị H1, ông Nguyễn Trung T1 và và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Đinh Trúc Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H1 và bà Q theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy*:

[3.1] Ngân hàng TMCP Q1 (V)- Chi nhánh G- Phòng G1 và ông Nguyễn Trung T1, bà Đinh Thị H1 đã Hợp đồng cấp tín dụng số số 0662.HĐTC-VIB663.17 21/11/2017; Ngân hàng TMCP Q1 (V)- Chi nhánh G- Phòng G2 và ông Nguyễn Trung T1, bà Đinh Thị H1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 23/11/2017 được Văn phòng C1 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 23/11/2017.

Ngày 25/11/2017, Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân cho ông T1 và bà H1 số tiền vay 600.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ ngày 25/11/2017 và ngày 25/12/2019 Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân cho ông T1 và bà H1 số tiền vay 230.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ ngày 25/12/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do phía ông T1, bà H1 đã có nợ xấu (thuộc nhóm 3) tại tổ chức tín dụng khác (Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh B1), ngân hàng đã làm việc nhiều lần yêu cầu ông T1, bà H1 phải trả khoản nợ đó để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bà H1 và ông T1 không thực, sẽ làm ảnh hưởng và bất lợi đến VIB nên buộc VIB phải khởi kiện.

Xét thấy: Việc ông T1 và bà H1 ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Q1 như đã nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý. Quá trình thực hiện hợp đồng, phía bị đơn trả nợ cho ngân hàng Đ đến tháng 7/2023 nhưng do phía bị đơn đã phát sinh khoản vay tổ chức tín dụng khác (Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh B1) và đã trở thành nợ xấu thuộc nhóm 3.

Theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 11 Thông tư 11/2021/TT-NHNN ngày 30/7/2021 thì nhóm 3 là nợ dưới tiêu chuẩn, gồm:

"Các khoản nợ được tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N1 đánh giá là không có khả năng thu hồi nợ gốc và lãi khi đến hạn. Các khoản nợ này được tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đánh giá là có khả năng tổn thất.

Các cam kết ngoại bảng được tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đánh giá là khách hàng không có khả năng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo cam kết.

Nợ phải phân loại vào nhóm 3 theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Thông tư này"

Theo quy định tại điểm c khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết thì:*"Khi có một thay đổi bất lợi đáng kể nào xảy ra với bên được cấp tín dụng mà có thể ảnh hưởng nghiêm trọng và bất lợi đến (i) công việc kinh doanh, hoạt động, tài sản, tài sản bảo đảm, tình trạng hiện tại về tài chính hoặc vấn đề khác hoặc triển vọng kinh doanh, tài chính của bên được cấp tín dụng, hoặc (ii) khả năng của bên được cấp tín dụng trong việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo tài liệu vay vốn, hoặc (iii) hiệu lực thi hành của tài liệu vay vốn, hoặc (iv) các quyền hay biện pháp khắc phục của V theo tài liệu vay vốn".*

Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn đang còn khoản vay tín tụng tại Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh B1 được xếp vào nhóm 3, phía bị đơn ông T1 trong quá trình hòa giải cũng thừa nhận đã vi phạm khoản vay thẻ tín dụng tại ngân hàng

khác nên đã vi phạm điểm c khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thỏa thuận.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng từ tháng 7/2023 đến nay, bị đơn không còn trả tiền gốc và lãi hàng tháng cho ngân hàng đối với Hợp đồng tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017, còn từ 8/2023 đến nay, bị đơn không còn trả tiền gốc và lãi hàng tháng cho ngân hàng đối với Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 nên việc ngân hàng yêu cầu ông T1 và bà H1 trả toàn bộ khoản vay tính đến ngày 27/11/2023 đối với tiền nợ gốc theo 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017 là 361.712.353đ, nợ lãi trong hạn 7.587.024đ, lãi quá hạn 81.735.702đ, tổng cộng 451.035.261; tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 là 140.057.700đ, nợ lãi trong hạn 3.041.223đ, lãi quá hạn 30.980.767đ, tổng cộng 174.079.690đ là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Từ ngày 28/11/2023, bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi cho nguyên đơn trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017, Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi thi hành án xong.

[3.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ngân hàng TMCP Q1 với ông T1, bà H1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 23/11/2017 với tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 85m^2, thửa số 518, tờ bản đồ số 50-ĐK, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số AG281635, số vào sổ H15779 do UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T) cấp cho ông Vũ Quang B ngày 05/9/2006, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H1 ngày 03/11/2006 theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 23/11/2017, số công chứng 011970, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T là phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, điểm 1, khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì trên phần diện tích đất 85, số 518, tờ bản đồ số 50-ĐK, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có căn nhà 01 trệt, 01 lầu, trần đổ bê tông, mái T3, vách tường, nền gạch men. Ông T1 xác định, căn nhà này là vợ chồng ông và bà H1 bà xây dựng năm 2021. Hiện căn nhà này do vợ chồng ông, bà và con sinh sống.

Theo đại diện nguyên đơn thì toàn bộ các tài sản này cũng thuộc tài sản thế chấp vì tại thời điểm nhận thế chấp các bên thỏa thuận toàn bộ tài sản gắn liền với đất, hoa lợi lợi tức cũng như tài sản hình thành trong tương lai cũng thuộc tài sản thế chấp.

Theo quy định tại khoản 2.2 Điều 2 Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp số 6214259.20.674 ngày 08/5/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai số 7958144.20 ngày 06/5/2020 thì *"tài sản thế chấp theo hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa bên B và công ty B2 bất kỳ được bên A chấp thuận"*.

Tại khoản 2.3 của Hợp đồng thế chấp thì *"Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập them tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của bên B đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc tài sản thế chấp"*.

Do đó, tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cũng đều thuộc tài sản thế chấp nên trường hợp bà H1 và ông T1 không trả được hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã nêu trên để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[4] Trường hợp ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 thanh toán xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP Q1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 01 bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất số AG281635, số vào sổ H15779 do UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T) cấp cho ông Vũ Quang B ngày 05/9/2006, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H1 ngày 03/11/2006.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 3.000.000đ, bị đơn phải liên đới chịu số tiền trên theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải liên đới chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 đối với bị đơn ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Q1 đến ngày 27/11/2023 với tổng số tiền 625.114.951đ (Sáu trăm hai mươi lăm triệu một trăm mười bốn nghìn chín trăm năm mươi mốt đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 501.770.235đ (Năm trăm lẻ một triệu bảy trăm bảy mươi nghìn hai trăm ba

mươi lăm đồng), tiền lãi trong hạn 10.628.247đ (Mười triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn hai trăm bốn mươi bảy đồng), tiền lãi quá hạn 112.716.469đ (Một trăm mười hai triệu bảy trăm mười sáu nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng), cụ thể:

- Tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0662.KUNN-VIB663.17 ngày 25/11/2017 là 361.712.353đ (Ba trăm sáu mươi mốt triệu bảy trăm mười hai nghìn ba trăm năm mươi ba đồng), nợ lãi trong hạn 7.587.024đ (Bảy triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn không trăm hai mươi bốn đồng), lãi quá hạn 81.735.702đ (T4 mươi mốt triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm lẻ hai đồng), tổng cộng 451.035.261 (Bốn trăm năm mươi mốt triệu không trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm sáu mươi mốt đồng).

- Tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9570011(1).19 ngày 25/12/2019 là 140.057.700đ (Một trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm đồng), nợ lãi trong hạn 3.041.223đ (Ba triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn hai trăm hai mươi hai đồng), lãi quá hạn 30.980.767đ (Ba mươi triệu chín trăm tám mươi nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng), tổng cộng 174.079.690đ (Một trăm bảy mươi bốn triệu không trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi đồng).

Kể từ ngày 28/11/2023 đến khi thi hành án xong ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0662.HĐTC-VIB663.17 ngày 21/11/2017 và Hợp đồng tín dụng số 9570011.19 ngày 19/12/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0662.KUNN- VIB663.17 ngày 25/11/2017; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9570011(1).19 ngày 25/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q1 với ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1.

- Trường hợp ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất diện tích 85m^2, thửa số 518, tờ bản đồ số 50-ĐK, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số AG281635, số vào sổ H15779 do UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T) cấp cho ông Vũ Quang B ngày 05/9/2006, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H1 ngày 03/11/2006. Trên đất có căn nhà 01 trệt, 01 lầu, trần đổ bê tông, mái T3, vách tường, nền gạch men.

- Trường hợp ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Q1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 01 bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất số AG281635, số vào sổ H15779 do UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T) cấp cho ông Vũ Quang B ngày 05/9/2006, cập nhật chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H1 ngày 03/11/2006.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 3.000.000đ (Ba triệu đồng), ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 phải liên đới chịu số tiền trên để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 do Ngân hàng TMCP Q1 đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Trung T1 và bà Đinh Thị H1 phải liên đới chịu số tiền 29.004.598đ (Hai mươi chín triệu không trăm lẻ bốn nghìn năm trăm chín mươi tám đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 13.682.000đ (Mười ba triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số AA/2021-0003355 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục thi hành án dân sự TP TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Hồ Thị Hằng