

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 14/2024/DS-ST
Ngày: 28-02-2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Kim Chi;

Ông Phạm Công Uẩn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Quang Minh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024 tại Toà án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 607/2023/TLST – DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXST-DS ngày 05/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2024/QĐST-DS ngày 31/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thụy Thùy T, sinh năm 1998.

Địa chỉ liên hệ: CMT8, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2023.

- Bị đơn: Ông Đào Duy L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: khu phố M, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(bà T có mặt; ông L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ có đại diện theo ủy quyền bà Phan Thủy Thùy T trình bày:

Ngày 14/3/2018, ông Đào Duy L có ký với Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng số 07/2018/7442400/HĐTD, số tiền vay 2.000.000.000đ, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất 10,8%/năm, với mục đích bổ sung vốn mua đất. Ngày 20/4/2018, ông Đào Duy L có ký với Ngân hàng TMCP Đ Hợp đồng tín dụng số 06/2018/7442400/HĐTD, số tiền vay 2.100.000.000đ, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất 10,9%/năm, với mục đích bổ sung vốn mua nhà ở, đất ở. Ngày 10/4/2018, ông Đào Duy L có ký với Ngân hàng TMCP Đ Hợp đồng tín dụng số 10/2018/7442400/HĐTD, số tiền vay 1.000.000.000đ, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất 10,8%/năm, với mục đích bổ sung vốn tiêu dùng. Ngày 30/01/2019, ông Đào Duy L có ký với Ngân hàng TMCP Đ Hợp đồng tín dụng số 12/2018/7442400/HĐTD, số tiền vay 500.000.000đ, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất 10,8%/năm, với mục đích phục vụ tiêu dùng cá nhân. Sau khi ký kết các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân cho ông L.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 824, tờ bản đồ 49, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 102xxx ngày 01/6/2016, cập nhật biến động sang tên cho ông Đào Duy L ngày 07/12/2016 (theo hợp đồng thế chất bất động sản số 07/2018/7442400/HĐBĐ ngày 14/3/2018 giữa ông Đào Duy L và Ngân hàng TMCP Đ, đã được đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 26029.000016.TC.VP ngày 15/3/2018).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 07, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 160xxx ngày 25/6/2014 (theo hợp đồng thế chất bất động sản số 06/2018/7442400/HĐBĐ ngày 20/4/2018 giữa ông Đào Duy L và Ngân hàng TMCP Đ, đã được đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 26041.000946.TC.VP ngày 20/4/2018).

Từ thời điểm vay vốn tới nay, ông Đào Duy L chỉ mới thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 5.312.474.609đ (trong đó 2.694.910.000đ nợ gốc, và

2.617.564.609đ nợ lãi). Do ông L nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đào Duy L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

Ngày 05/6/2023, Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Đào Duy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/6/2023 là 3.377.819.135đ (trong đó nợ gốc là 3.310.670.000đ, lãi 67.124.421đ, phí trả chậm 24.714đ) và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 06/6/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận.

Ngày 15/12/2023, Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Đào Duy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/12/2023 là 2.919.106.352đ (trong đó nợ gốc là 2.905.090.000đ, nợ lãi là 14.016.352đ) và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 15/12/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận.

Ngày 28/02/2024, Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Đào Duy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/02/2024 là 2.865.405.172đ (trong đó nợ gốc là 2.863.850.000đ, nợ lãi là 1.555.172đ) và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 29/02/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đào Duy L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/02/2024 là 2.865.405.172đ (trong đó nợ gốc là 2.863.850.000đ, nợ lãi là 1.555.172đ) và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 29/02/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận.

Trường hợp, ông Đào Duy L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản đã thế chấp trên để thu hồi toàn bộ nợ vay.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên

đơn, chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, buộc bị đơn ông Đào Duy L phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 28/02/2024 là 2.865.405.172đ (trong đó nợ gốc là 2.863.850.000đ, nợ lãi là 1.555.172đ) và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 29/02/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận.

Trường hợp, ông Đào Duy L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản đã thế chấp trên để thu hồi toàn bộ nợ vay.

Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu ông Đào Duy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ thanh toán tiền nợ gốc và lãi tại các hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định Ngân hàng TMCP Đ là nguyên đơn, ông Đào Duy L là bị đơn. Căn cứ khoản 3, 14, 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Ông Đào Duy L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 1 điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu nợ gốc: Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu bị đơn ông Đào Duy L phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền vay tính đến ngày 28/02/2024 là 2.865.405.172đ (trong đó nợ gốc là 2.863.850.000đ, nợ lãi là 1.555.172đ) và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 29/02/2024 cho đến khi thanh toán xong

nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cung cấp bản sao các tài liệu, chứng cứ gồm: hợp đồng tín dụng ngày 14/3/2018, ngày 10/4/2018, ngày 20/4/2018, ngày 30/01/2019 và các giấy đề nghị vay vốn, bảng kê rút vốn.

Căn cứ các hợp đồng tín dụng số 07/2018/7442400/HĐTD ngày 14/3/2018, số 10/2018/7442400/HĐTD ngày 10/4/2018, số - 6/2018/7442400/HĐTD ngày 20/4/2018 và số 12/2019/7442400/HĐTD ngày 30/01/2019, giấy đề nghị vay vốn, bảng kê rút vốn giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Đào Duy L, nhận thấy: Ngày 14/3/2018, ông Đào Duy L có vay của Ngân hàng TMCP Đ số tiền 2 tỷ đồng, thời hạn vay 180 tháng, mục đích vay bổ sung vốn mua đất; ngày 10/4/2018, ông Đào Duy L có vay của Ngân hàng TMCP Đ số tiền 1 tỷ đồng, thời hạn vay 84 tháng, mục đích vay bổ sung vốn tiêu dùng; ngày 20/4/2018 ông Đào Duy L có vay của Ngân hàng TMCP Đ số tiền 2,1 tỷ đồng, thời hạn vay 180 tháng, mục đích vay bổ sung vốn mua đất; ngày 30/01/2019 ông Đào Duy L có vay của Ngân hàng TMCP Đ số tiền 500 triệu đồng, thời hạn vay 84 tháng, mục đích vay phục vụ tiêu dùng cá nhân và gia đình. Quá trình vay, ông L đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 5.312.474.609đ (trong đó nợ gốc là 2.694.910.000đ, lãi 2.617.564.609đ) sau đó không tiếp tục thanh toán nữa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh địa chỉ của ông L và được Công an phường Q cung cấp thông tin: ông Đào Duy L, sinh năm 1976 có đăng ký thường trú tại địa chỉ khu phố M, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hiện ông L vẫn đang sinh sống tại địa chỉ trên. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông L đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông L vắng mặt không có lý do, không có ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy xem như ông L đã từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Điều 9 các hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận: *Bên vay được coi là vi phạm hợp đồng tín dụng trong các trường hợp sau: bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ khác phát sinh từ hợp đồng tín dụng...*

Xét thấy, Ngân hàng đã yêu cầu ông L thanh toán nợ nhưng ông L không thanh toán là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của các bên và theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự. Do đó, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ buộc bị đơn ông Đào Duy L phải thanh toán số nợ gốc theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết số tiền 2.863.850.000đ (cụ

thẻ: hợp đồng tín dụng số 07/2018/7442400/HĐTD ngày 14/3/2018 số tiền 1.211.900.000đ, hợp đồng tín dụng số 10/2018/7442400/HĐTD ngày 10/4/2018 số tiền 155.100.000đ, hợp đồng tín dụng số 06/2018/7442400/HĐTD ngày 20/4/2018 số tiền 1.283.100.000đ, hợp đồng tín dụng số 12/2019/7442400/HĐTD ngày 30/01/2019 số tiền 213.750.000đ) là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu về tiền lãi:

Tại các hợp đồng tín dụng ngày 14/3/2018, ngày 10/4/2018, ngày 30/01/2019 các bên thỏa thuận: lãi suất vay 10,8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên, sau 12 tháng áp dụng lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 24 tháng cộng 4,5%/năm, từ ngày 01/7/2019 áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Tại hợp đồng tín dụng ngày 20/4/2018 các bên thỏa thuận: lãi suất vay 10,9%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên, sau 12 tháng áp dụng lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 24 tháng cộng 4,5%/năm, từ ngày 01/7/2019 áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần.

Theo Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: *1. Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất. 2. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất.* Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 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.* Xét thấy, việc thỏa thuận lãi của các bên là tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông Đào Duy L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ buộc ông Đào Duy L phải thanh toán số tiền tính đến ngày 28/02/2024 là 2.865.405.172đ (trong đó nợ gốc là 2.863.850.000đ, nợ lãi là 1.555.172đ) và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 29/02/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại Điều 8 hợp đồng tín dụng ngày 14/3/2018, ngày 10/4/2018 các bên thỏa thuận: *Biện pháp bảo đảm: thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 102xxx, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/6/2016.* Tại Điều 8 hợp đồng tín dụng ngày 20/4/2018, ngày 30/01/2019 các bên thỏa thuận: *các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày hoặc sau ngày của hợp đồng này mà điều khoản về phạm vi bảo đảm của các hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng này.* Tại Điều 2 hợp đồng thế chấp số 07/2018/7442400/HĐBĐ ngày 14/3/2018 các bên thỏa thuận: *Để đảm bảo thanh toán kịp thời, đầy đủ và thực hiện một cách trọn vẹn khi đến hạn các nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Bên thế chấp đối với Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng, bên thế chấp thế chấp cho Ngân hàng tài sản: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 102xxx, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/6/2016, tại thửa số 824, tờ bản đồ số 49, phường T, thành phố B.* Điều 1 hợp đồng này thỏa thuận: *Hợp đồng tín dụng có nghĩa là hợp đồng tín dụng số 07/2018/7442400/HĐTD... và các Hợp đồng tín dụng khác sẽ được ký trong tương lai giữa Ngân hàng và bên thế chấp.*

Tại Điều 2 hợp đồng thế chấp số 06/2018/7442400/HĐBĐ ngày 20/4/2018 các bên thỏa thuận: *để bảo đảm thanh toán kịp thời, đầy đủ khi đến hạn các nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của bên thế chấp đối với Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng... bên thế chấp thế chấp cho Ngân hàng các tài sản: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 160xxx, do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 15/6/2014 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, phường Q, thành phố B.* Điều 1 hợp đồng này thỏa thuận: *Hợp đồng tín dụng là hợp đồng tín dụng số 06/2018/7442400/HĐTD... và các Hợp đồng tín dụng khác sẽ được ký giữa Ngân hàng và bên thế chấp trong khoảng thời gian từ ngày 19/4/2018 đến ngày 19/4/2023...*

Qua sao lục hồ sơ cấp GCNQSDĐ và qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 824, tờ bản đồ số 49, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, nhận thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 824, tờ bản đồ số 49, phường T, thành phố B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CĐ 102xxx ngày 01/6/2016, cập nhật biến động sang tên cho ông Đào Duy L ngày 07/12/2016. Ông Đào Duy L đã ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm để thế chấp tài sản trên cho hợp đồng vay giữa ông với Ngân hàng TMCP Đ. Hiện nay, trên diện tích đất thế chấp có 01 căn nhà cấp 3, tài sản thế chấp không thay đổi so với khi thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ. Tại nhà đất thế chấp không có người sinh sống. Tài sản thế chấp này đã được các bên đăng ký giao dịch bảo đảm theo hồ sơ số 26029.000016.TC.VP ngày 15/3/2018.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 82, tờ bản đồ số 07, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, nhận thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 82, tờ bản đồ số 07, phường Q, thành phố B được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 160xxx ngày 25/6/2014 cho ông Đào Duy L. Ông Đào Duy L đã ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm để thế chấp tài sản trên cho hợp đồng vay giữa ông với Ngân hàng TMCP Đ. Hiện nay, trên diện tích đất thế chấp không có tài sản gì và không có ai sống trên đất, tài sản thế chấp không thay đổi so với khi thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ. Tài sản thế chấp này đã được các bên đăng ký giao dịch bảo đảm theo hồ sơ số 26041.000946.TC.VP ngày 20/4/2018.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Đào Duy L là tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định: *Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật này.* Khoản 2 Điều 299 Bộ luật dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là khi: *Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận.* Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc trường hợp ông Đào Duy L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 824, tờ bản đồ số 49, phường T, thành phố B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 102xxx ngày 01/6/2016, cập nhật biến động sang tên cho ông Đào Duy L ngày 07/12/2016 và thửa 82, tờ bản đồ số 07, phường Q, thành phố B được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 160xxx ngày 25/6/2014 cho ông Đào Duy L là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Đào Duy L phải chịu 1.900.000đ (Một triệu chín trăm ngàn đồng) tiền

chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và photo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, do đó buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Đào Duy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 89.308.103đ ($72.000.000đ + 2\% \times (2.865.405.172đ - 2.000.000.000đ)$). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39, 68, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 299, 320, 324, 357 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 7, 8, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với bị đơn ông Đào Duy L về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Đào Duy L phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tính đến ngày 28/02/2024 là 2.865.405.172đ (hai tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm lẻ năm ngàn một trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó nợ gốc là 2.863.850.000đ, nợ lãi là 1.555.172đ.

Trường hợp ông Đào Duy L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gồm 01 căn nhà cấp 3) tại thửa 824, tờ bản đồ số 49, phường T, thành phố B được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 102xxx ngày 01/6/2016, cập nhật biến động sang tên cho ông Đào Duy L ngày 07/12/2016. (Tài sản được ký hợp đồng thế chấp số 07/2018/7442400/HĐBĐ ngày 14/3/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm số 26029.000016.TC.VP ngày 15/3/2018).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 82, tờ bản đồ số 07, phường Q, thành phố B được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 160xxx ngày 25/6/2014 cho ông Đào Duy L. (Tài sản được ký hợp đồng thế chấp số 06/2018/7442400/HĐBĐ ngày 20/4/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm số 26041.000946.TC.VP ngày 20/4/2018).

Kể từ ngày 29/02/2024, ông Đào Duy L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng số 07/2018/7442400/HĐTD ngày 14/3/2018, số 10/2018/7442400/HĐTD ngày 10/4/2018, số 06/2018/7442400/HĐTD ngày 20/4/2018 và số 12/2019/7442400/HĐTD ngày 30/01/2019 cho đến khi thanh toán xong.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đào Duy L có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 1.900.000đ (một triệu chín trăm ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

3. Về án phí: Ông Đào Duy L phải chịu 89.308.103đ (tám mươi chín triệu ba trăm lẻ tám ngàn một trăm lẻ ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 50.492.000đ (năm mươi triệu bốn trăm chín mươi hai ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 07547 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tp Biên Hòa;
- Chi cục THADS tp. Biên Hòa
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Bùi Thị Thanh Thủy