TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨ THƯ, TỈNH THÁI BÌNH

BẢN ÁN 04/2025/HNGĐ-ST NGÀY 24/04/2025 VỀ DÂN SỰ

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội trình bày*:**

Ngân hàng TMCP Quân Đội (từ đây viết tắt là Ngân hàng) - Chi nhánh Thái Bình (MB Thái Bình) và bà Lê Thị N, ông Đinh Công T đã ký với nhau Hợp đồng cho vay số 185503.20.755.8624947.TD ngày 30/01/2021 với các nội dung chính sau:

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần trung, dài hạn.

- Số tiền vay là 1.166.304.519 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn, năm trăm mười chín đồng).

- Mục đích vay: Thanh toán một phần tiền mua căn hộ B.33-18, tòa nhà B theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai giữa Công ty cổ phần S Ninh Thuận và ông Đinh Công T.

- Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên đến hết ngày đáo hạn quy định cụ thể tại văn bản nhận nợ.

- Thời gian rút vốn: 24 tháng kể từ ngày 24/11/2020.

- Lãi suất vay trong hạn: là lãi suất thả nổi, lãi suất tại ngày giải ngân là 10,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh lần đầu ngày 03/5/2021 và điều chỉnh tiếp theo vào các ngày 03/8, 03/11, 03/02 và 03/5 hàng năm, bằng lãi tham chiếu VNĐ thời hạn vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do MB công bố tại ngày điều chỉnh lãi suất có hiệu lực công biên độ lãi suất 4,1%/năm.

- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Tiền lãi chậm trả: bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng thời gian chậm trả.

- Lịch trả nợ gốc: quy định tại khế ước nhận nợ; lịch trả lãi: vào ngày 25 hàng tháng.

- Tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, bà N và ông T đã thế chấp tài sản là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai dự án S PARK HOTEL & RESORT số: B.33-18/2020/ HĐMB/S ký ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S Ninh Thuận và ông Đinh Công T. Theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000134/2021, quyển số 01 TP/CC-SCC- HĐTHC ngày 30/01/2021 ký kết tại Văn phòng công chứng Phạm Đức Trường. Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết tại Văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản thành phố Hà Nội theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bên vay số tiền 1.166.304.519 đồng theo khế ước nhận nợ ngày 03/02/2021.

Sau khi giải ngân, bên vay duy trì trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng, nhưng đến kỳ hạn trả nợ gốc và lãi ngày 26/02/2023, bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Dư nợ tạm tính của bà N và ông T đến ngày 10/12/2023 tại MB tổng cộng là: 1.110.348.780 đồng (trong đó nợ gốc là: 1.052.512.519 đồng; nợ lãi trong hạn là 52.489.209 đồng; lãi quá hạn là 2.431.178 đồng và phạt chậm trả lãi là 2.915.874 đồng). Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng đã yêu cầu Bên vay trả nợ hoặc bàn giao tài sản đảm bảo để xử lý nhưng bên vay vốn không thực hiện theo yêu cầu, kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngày 14/12/2023 Ngân hàng đã ban hành thông báo số 12710/TB-MBAMC về việc chấm dứt cho vay và thực hiện khởi kiện khách hàng theo đúng quy định.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt trước hạn hợp đồng cho vay số 185503.20.755.8624947.TD ngày 30/01/2021. Buộc bên vay là bà Lê Thị N và ông Đinh Công T trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/4/2025 là: 1.300.785.926 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.052.512.519 đồng và nợ lãi trong hạn là 209.462.837 đồng, lãi quá hạn là 18.329.347 đồng và phạt chậm trả lãi là 20.481.223 đồng;

- Bên vay phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày 25/4/2025 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội.

- Trường hợp bên vay không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Quân Đội được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ, chi tiết tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai dự án S PARK HOTEL & RESORT số: B.33-18/2020/HĐMB/S ký ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S Ninh Thuận và ông Đinh Công T. Theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000134/2021, quyển số 01 TP/CC-SCC-HĐTHC ngày 30/01/2021 ký kết tại Văn phòng công chứng Phạm Đức Trường.

- Trường hợp số tiền thu hồi sau khi xử lý tài sản đảm bảo trên không đủ để trả nợ cho Ngân hàng, thì bà Lê Thị N và ông Đinh Công T tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng nghĩa vụ còn thiếu.

- Bà Lê Thị N và ông Đinh Công T phải chịu toàn bộ chi phí án phí và các chi phí tố tụng khác (nếu có) trong quá trình giải quyết vụ án.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông T bà N, Ngân hàng có ý kiến: Việc thỏa thuận trả nợ thay giữa Công ty Cổ phần S Ninh Thuận và ông T bà N là thỏa thuận riêng giữa hai bên, không liên quan đến Ngân hàng.

**** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Đinh Công T và bà Lê Thị N trình bày:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông bà không đồng ý. Ông bà thừa nhận có vay của Ngân hàng Quân Đội số tiền như trong Đơn khởi kiện của Ngân hàng đã gửi Toà án, tuy nhiên lý do ông bà không trả được nợ cho Ngân hàng là do vi phạm của bên thứ ba là Công ty cổ phần S Ninh Thuận vì Công ty S đã không thanh toán tiền thuê căn hộ mã B.33-18 cho ông bà theo Hợp đồng. Trước khi khởi kiện ra Toà án, Ngân hàng không thông báo trước cho ông bà và cũng không phối hợp đốc thúc Công ty S Ninh Thuận để thanh toán tiền thuê căn hộ mã B.33-18 cho ông bà. Vì vậy ông bà đề nghị Toà án triệu tập 03 bên, gồm: Ngân hàng, Công ty cổ phần S Ninh Thuận và vợ chồng ông bà có mặt tại Toà án để hoà giải và bàn phương án hỗ trợ ông bà để trả nợ cho Ngân hàng. Các yêu cầu khác ông bà sẽ không chấp nhận.

Đối với Công ty S Ninh Thuận: Do thời gian vừa qua, Công ty S Ninh Thuận vi phạm và chậm thanh toán tiền thuê căn hộ mã B.33-18 cho ông bà như đã cam kết trong Hợp đồng, chỉ gửi thông báo về việc chậm thanh toán tiền thuê căn hộ 06 tháng (quý 3 và quý 4 năm 2023) cho ông bà mà không hề chuyển khoản thanh toán cho ông bà nên làm ảnh hưởng đến nguồn tài chính trả nợ Ngân hàng của ông bà. Ông bà đề nghị Toà án buộc Công ty S Ninh Thuận phải chuyển khoản thanh toán tiền thuê căn hộ mã B.33-18 cho ông bà 06 tháng cuối năm 2023 (quý 3 và quý 4 năm 2023) và thanh toán tiếp tiền thuê căn hộ hàng tháng cho vợ chồng ông bà từ tháng 01/2024 để Ngân hàng tự động trừ nợ theo Hợp đồng, còn thiếu nợ bao nhiêu thì Ngân hàng thông báo để vợ chồng ông bà biết và thanh toán đủ hàng tháng theo quy định.

Ngày 29/10/2024, ông T bà N có yêu cầu phản tố, buộc Công ty cổ phần S Ninh Thuận thanh toán cho ông bà 05 Đợt (mỗi đợt 03 tháng), cụ thể: Đợt 3 từ tháng 10/2023 đến đợt 7 từ tháng 7/2024 (mỗi đợt là 30.000.000 đồng) x 5 đợt = 150.000.000 đồng *(một trăm năm mươi triệu đồng).*

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty cổ phần S Ninh Thuận trình bày:***

Công ty Cổ phần S Ninh Thuận, Chủ đầu tư Dự án S Park Hotel & Resort có các giao dịch với ông Đinh Công T như sau: Ngày 24/02/2020, Khách hàng Đinh Công T đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ (từ đây viết tắt là Hợp Đồng MBCH) hình thành trong tương lai số B.33- 18/2020/HĐMB/S với Công ty cổ phần S Ninh Thuận. Ngày 30/01/2021, Ngân hàng Quân Đội và khách hàng Đinh Công T đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 185503.20.755.8624947.TD. Ngày 03/02/2021, Ngân hàng Quân Đội đã giải ngân cho Khách hàng Đinh Công T số tiền là 1.166.304.519 đồng để thanh toán tiền căn hộ B.33-18 tại Dự án S Park Hotel & Resort Phan Rang. Ngày 30/01/2021, theo thỏa thuận ba bên đã ký giữa Khách hàng, Ngân hàng và Công ty S Ninh Thuận, Công ty S đã hỗ trợ 100% lãi suất (với mức lãi suất cố định 9,5%/năm) và ân hạn vốn gốc từ ngày 03/02/2021 đến hết ngày 30/06/2022. Công ty S đã thực hiện hỗ trợ theo thỏa thuận ba bên quy định.

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 Ninh Thuận 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 Quân đội 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 MB 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 MB, số tiền ứng trước sẽ được cấn trừ vào tiền thuê sau khi Hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/01/2023.

Đến nay, Khách hàng đã đồng ý chọn phương án 1 với số tiền Công ty S đã hỗ trợ chi phí lãi suất cho Khách hàng từ 01/07/2022 đến hết 31/12/2022 là 28.990.758 đồng.

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 Covid và các trường hợp bất khả kháng trong dịch Covid 19"*. Khách hàng Đinh Công T 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 11.000.000 đồng. Cụ thể: Công ty S đã thanh toán cho khách hàng số tiền thuê (bao gồm thuế GTGT & thuế TNCN) của Đợt 1 từ 01/01/2023-30/4/2023 là 32.418.250 đồng và Đợt 2 từ 01/5/2023-31/7/2023 là 33.511.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ các bên 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 dược 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 thê 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. Công ty cũng có văn bản hướng dẫn Khách hàng thực hiện chính sách của Ngân hàng Nhà nước để hỗ trợ người dân gặp khó khăn sau thời kỳ hậu Covid, và khẩn thiết đề nghị Ngân hàng có phương án phù hợp linh hoạt áp dụng cho nhóm Khách hàng khó khăn. Đề nghị Ngân hàng xem xét áp dụng tối đa chính sách của Ngân hàng Nhà nước 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 mình do Sự kiện Bất Khả Kháng*

(“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 mức lãi suất cố định 9,5%/năm) và ân hạn vốn gốc từ ngày 03/02/2021 đến hết ngày 30/6/2022 và hỗ trợ 50% lãi suất từ 01/7/2022 đến hết ngày 31/12/2022.

Mặc dù Dự án chưa đi vào vận hành và khai thác do hậu Covid ảnh hưởng đến tiến độ thi công, Chủ đầu tư chưa có bất kì nguồn thu nào từ Dự án, nhưng Công ty 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.

**** Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm thể hiện:*** Căn hộ B33-18, tầng 33 Tòa nhà B, thuộc dự án S Park Hotel & Resort tại phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Ninh Thuận đã hoàn thiện phần thô. Tuy nhiên chưa lắp đặt nội thất và thiết bị điện nước, diện tích phòng 32,5m^2, diện tích sàn 36,9m^2. Căn hộ B33-18 tầng 33 Tòa nhà B thuộc quyền quản lý của Công ty Cổ phần S Ninh Thuận, chưa hoàn thiện bàn giao khách hàng sử dụng.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũ Thư phát biểu quan điểm:*** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đều tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các 117, 119, 280, 303, 357, 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 90, 91, 94 và Điều 95 Luật các Tô chức tín dụng; Điều 7, Điều 8, Điều 12, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hành Nhà nước: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng

Thương mại Cổ phần Quân Đội (MB) buộc ông Đinh Công T và bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội các khoản nợ theo hợp đồng cho vay với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/4/2025 là 1.300.785.926 đồng. Trong đó nợ gốc là 1.052.512.519 đồng, nợ lãi trong hạn là 209.462.837 đồng, lãi quá hạn là 18.329.347 đồng và phạt chậm trả lãi là 20.481.223 đồng và phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày 25/4/2025 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội. Trường hợp ông Đinh Công T và bà Lê Thị N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Quân Đội được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ, số tiền thu hồi sau khi xử lý tài sản đảm bảo trên không đủ để tra nợ cho Ngân hàng, thì Ông Đinh Công T và bà Lê Thị N tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng nghĩa vụ còn thiếu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Công T, buộc Công ty cổ phầnS Ninh Thuận phải trả cho ông T bà N số tiền 150.000.000 đồng.

Về án phí: Ông T, bà N, Công ty S Ninh Thuận phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông T, bà N phải chịu chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng Quân Đội khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng đối với ông Đinh Công T và bà Lê Thị N, đều cư trú tại huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Vũ Thư có thẩm quyền giải quyết vụ án theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 26/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Vũ Thư tạm đình chỉ vụ án vì đợi kết quả ủy thác xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phan

Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Đến ngày 08/10/2024, do đã có kết quả ủy thác nên vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, đã ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng. Do đó, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật
Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Quân Đội:

[2.1] Đối với Hợp đồng cho vay số 185503.20.755.8624947.TD ngày 30/01/2021 giữa Ngân hàng Quân Đội và ông Đinh Công T, bà Lê Thị N:

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và quá trình thu thập chứng cứ tại địa phương, nhận thấy:

Ngân hàng Quân Đội và ông Đinh Công T, bà Lê Thị N tự nguyện ký kết Hợp đồng cho vay số 185503.20.755.8624947.TD ngày 30/01/2021 với số tiền vay là 1.166.304.519 đồng, mục đích vay là để thanh toán một phần tiền mua căn hộ B.33-18, tòa nhà B theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai giữa Công ty cổ phần S Ninh Thuận và ông Đinh Công T; thời hạn vay là 180 tháng; lãi suất vay trong hạn là lãi suất thả nổi, lãi suất tại ngày giải ngân là 10,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh lần đầu ngày 03/5/2021 và điều chỉnh tiếp theo vào các ngày 03/8, 03/11, 03/02 và 03/5 hàng năm, bằng lãi tham chiếu VNĐ thời hạn vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do MB công bố tại ngày điều chỉnh lãi suất có hiệu lực công biên độ lãi suất 4,1%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; tiền lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng thời gian chậm trả. Lịch trả nợ gốc: quy định tại khế ước nhận nợ; lịch trả lãi: Vào ngày 25 hàng tháng.

Ông T bà N đồng ý với các nội dung về ký kết Hợp đồng cho vay trên mà Ngân hàng trình bày. Quá trình thực hiện Hợp đồng, các bên không có tranh chấp gì với nhau về lãi suất. Ngân hàng đã giải ngân cho bên vay số tiền 1.166.304.519 đồng theo khế ước nhận nợ ngày 03/02/2021. Ông T bà N duy trì trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng, tính đến ngày 25/7/2023 ông T bà N đã trả cho Ngân hàng tổng cộng

số tiền là 404.118.814 đồng (trong đó nợ gốc là 113.792.000 đồng, nợ lãi là 290.326.814 đồng). Do đó, xác định hợp đồng tín dụng là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

Đến kỳ trả nợ ngày 26/7/2023 thì ông T bà N không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký nên toàn bộ khoản vay chuyển thành nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hai bên đã ký. Ngân hàng Quân Đội đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông bà trả nợ hoặc bàn giao tài sản đảm bảo để xử lý nhưng ông bà không thực hiện theo yêu cầu, kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, xác định ông T bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng.

Đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 24/4/2025, Ngân hàng Quân Đội xác định ông T bà N còn nợ tổng số tiền là 1.300.785.926 đồng. Trong đó nợ gốc là 1.052.512.519 đồng, nợ lãi trong hạn là 209.462.837 đồng, lãi quá hạn là 18.329.347 đồng và phạt chậm trả lãi là 20.481.223 đồng.

Đối chiếu với các thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, Bảng tính lãi đến ngày 24/4/2025 do Ngân hàng cung cấp, xét thấy mức lãi suất Ngân hàng áp dụng và yêu cầu ông T bà N phải trả là phù hợp với các thỏa thuận giữa các bên, cũng như các quy định của Bộ luật dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất.

Ông T trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng chỉ đưa ra được căn cứ là do vi phạm của Công ty S Ninh Thuận làm ảnh hưởng đến nguồn tài chính trả nợ Ngân hàng của ông bà. Xét thấy đây là thỏa thuận riêng giữa ông bà và Công ty S, không liên quan đến Hợp đồng cho vay với Ngan hàng Quân Đội nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận ý kiến của ông T. Đến thời điểm

xét xử vụ án, ông T bà N không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Quân Đội, buộc ông T bà N phải thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/4/2025, tiếp tục tính lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng cho vay số 185503.20.755.8624947.TD ngày 30/01/2021 cho đến khi ông T bà N thanh toán hết nợ cho Ngân hàng như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[2.2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000134/2021, quyển số 01 TP/CC-SCC- HĐTHC ngày 30/01/2021 ký kết tại Văn phòng công chứng Phạm Đức Trường:

Tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 30/01/2021 thể hiện: Ông T bà N đã thế chấp tài sản là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai dự án S PARK HOTEL & RESORT số: B.33-18/2020/HĐMB/S ký ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S Ninh Thuận và ông Đinh Công T. Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết tại Văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản thành phố Hà Nội theo đúng quy định pháp luật. Thỏa thuận này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có nội dung phù hợp quy định tại các Điều 117, 118, 119, 292, 295, 298, 318, 320, 322 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng nên các bên có trách nhiệm phải thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất tại căn hộ B33-18, tầng 33 Tòa nhà B, thuộc dự án S Park Hotel & Resort tại phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận. Tại thời điểm thẩm định không có mặt ông T bà N nhưng hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp phù hợp với tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 30/01/2021. Do đó, xác định Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000134/2021, quyển số 01 TP/CC-SCC-

HĐTHC ngày 30/01/2021 ký kết tại Văn phòng công chứng Phạm Đức Trường là hợp pháp, ông T bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Quân Đội như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của ông T:

Ngày 24/02/2020, ông T đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số B.33-18/2020/HĐMB/S với Công ty cổ phần S Ninh Thuận. Việc thế chấp này đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014, do đó là hợp pháp. Ngày 30/01/2021, Ngân hàng Quân Đội và ông T đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 185503.20.755.8624947.TD. Tiếp đến, ngày 24/02/2020, Công ty S Ninh Thuận và ông T ký Hợp đồng thuê căn hộ trên. Ngày 03/02/2021, Ngân hàng Quân Đội đã giải ngân cho ông T số tiền là 1.166.304.519 đồng để thanh toán tiền căn hộ B.33-18 tại Dự án S Park Hotel & Resort Phan Rang.

Theo ông T trình bày, Công ty S vi phạm và chậm thanh toán tiền thuê căn hộ B.33-18 cho ông bà như đã cam kết trong Hợp đồng, chỉ gửi thông báo về việc chậm thanh toán tiền thuê căn hộ 06 tháng (quý 3 và quý 4 năm 2023) cho ông bà mà không hề chuyển khoản thanh toán cho ông bà nên làm ảnh hưởng đến nguồn tài chính trả nợ Ngân hàng của ông bà. Ngày 29/10/2024, ông T yêu cầu phản tố, buộc Công ty cổ phần S Ninh Thuận thanh toán cho ông bà 05 Đợt (mỗi đợt 03 tháng), cụ thể: Đợt 3 từ tháng 10/2023 đến đợt 7 từ tháng 7/2024 (mỗi đợt là 30.000.000 đồng) x 5 đợt = 150.000.000 đồng.

Công ty S trình bày do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên tiến độ bàn giao căn hộ cho khách hàng bị chậm so với dự kiến và trình bày đã hỗ trợ tài chính cho phía ông T, tuy nhiên, việc hỗ trợ này chỉ từ thời điểm tháng 7/2023 trở về trước. Tòa án cũng đã yêu cầu Công ty S Ninh Thuận cung cấp thông tin về việc từ sau dịch Covid đến nay, Công ty đã trả khoản tiền thuê nhà nào cho khách hàng chưa, tuy nhiên đến

nay Công ty S Ninh Thuận vẫn chưa trả lời, không đưa ra căn cứ chứng minh đã thanh toán cho ông T khoản tiền nào thêm. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, buộc Công ty S Ninh Thuận thanh toán cho ông T bà N tổng số tiền 150.000.000 đồng, cụ thể: Đợt 3 từ tháng 10/2023 đến đợt 7 từ tháng 7/2024 (mỗi đợt là 30.000.000 đồng) x 5 đợt.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của Ngân hàng Quân Đội được chấp nhận nên ông T bà N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Ông T bà N và Công ty S Ninh Thuận phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 117, 119, 280, 303, 357, 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014; Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ vào các Điều 90, 91, 94 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ vào Điều 7, Điều 8, Điều 12, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hành Nhà nước;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (MB):

- Buộc ông Đinh Công T và bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội các khoản nợ theo hợp đồng cho vay với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/4/2025 là: 1.300.785.926 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.052.512.519 đồng và nợ lãi trong hạn là 209.462.837 đồng, lãi quá hạn là 18.329.347 đồng và phạt chậm trả lãi là 20.481.223 đồng;

- Ông Đinh Công T và bà Lê Thị N phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày 25/4/2025 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội.

- Trường hợp ông Đinh Công T và bà Lê Thị N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Quân Đội được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ, chi tiết tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai dự án S PARK HOTEL & RESORT số: B.33-18/2020/HĐMB/S ký ngày 24/02/2020 giữa Công ty cổ phần S Ninh Thuận và ông Đinh Công T. Theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000134/2021, quyển số 01 TP/CC-SCC-HĐTHC ngày 30/01/2021 ký kết tại Văn phòng công chứng Phạm Đức Trường.

- Trường hợp số tiền thu hồi sau khi xử lý tài sản đảm bảo trên không đủ để trả nợ cho Ngân hàng, thì ông Đinh Công T và bà Lê Thị N tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng nghĩa vụ còn thiếu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Công T, buộc Công ty cổ phần S Ninh Thuận phải trả cho ông T bà N số tiền 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán số tiền trên thì ngoài số tiền phải thi hành án, còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Công T và bà Lê Thị N phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Đối trừ với số tiền 3.000.000 đồng Ngân hàng Quân Đội đã nộp tạm ứng, buộc ông Đinh Công T và bà Lê Thị N phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Quân Đội số tiền 3.000.000 đồng.

4.Về án phí: Ông Đinh Công T và bà Lê Thị N phải chịu 51.024.000 đồng (đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội số

tiền 22.655.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 0001562 ngày 26/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình.

Công ty cổ phần S Ninh Thuận phải chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Đinh Công T và bà Lê Thị N số tiền 3.700.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 0001773 ngày 29/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ 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 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có 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.