

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **101/2024/DS-ST**
Ngày: 25-7-2024
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 BH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân.

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

Bà Vương Thị Khánh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Trọng Duy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố BH

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

Ngày 25 tháng 7 năm 2024 tại Toà án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 52/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2024/QĐXXST-DS ngày 11/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 967/2024/QĐST-DS ngày 05/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV;**

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang Tr, chức vụ Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Trọng H – Chức vụ Chuyên viên hiện trường.

2. Ông Trần Ngọc Ph – Chức vụ Trưởng bộ phận hiện trường.

Địa chỉ: 504. LTK, phường 7, quận TB, Thành phố HCM.

Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2024.

- Bị đơn: Ông **KNQ**, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Nhà không số, tổ 21A, khu phố CH, phường HA, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, ông Ph, ông Q vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP BV trình bày:

Ngân hàng TMCP BV (Ngân hàng) và ông KNQ có ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022, chi tiết như sau:

- Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022: Số tiền vay: 2.880.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng*). Thời hạn vay: 300 tháng. Lãi suất cho vay: 10%/năm (cố định 12 tháng). Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ tháng 13, với mức lãi suất cơ sở của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3,99%/năm. Mục đích vay: Vay mua bất động sản thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Phương thức trả nợ: Trả lãi vay: Vào ngày 20 định kỳ 01 tháng/lần. Trả nợ gốc: Vào ngày 20 định kỳ 01 tháng/lần; Từ kỳ 1 đến kỳ 299 với số tiền 9.600.000 đồng/tháng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 20/06/2022; Kỳ trả nợ gốc cuối cùng vào ngày đến hạn trả nợ cuối cùng với số tiền 9.600.000 đồng.

- Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022: Số tài khoản 90383474001; Hạn mức thẻ 50.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*); Loại thẻ JCB Platinum; Điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Ông KNQ đã thực hiện việc rút vốn tại Ngân hàng với tổng số tiền là 2.880.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng*) theo Giấy nhận nợ số 0412200007400.001 ngày 05/05/2022 và mở thẻ tín dụng hạn mức 50.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Bất động sản tại thửa đất số: 29, tờ bản đồ số: 41, địa chỉ: Phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 875414, do Sở TN tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/03/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông KNQ ngày 11/05/2022. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0412200007800 ngày 16/05/2022, do Văn phòng Công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận.

Trong quá trình vay vốn ông KNQ đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc cũng như nợ lãi đối với Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022.

Ông KNQ đã trả được cho Ngân hàng 255.829.674 đồng trong đó nợ gốc là 67.200.097 đồng, nợ lãi là 188.629.577 đồng.

Ngân hàng đã thực hiện thu hồi nợ trước hạn theo Thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn số 1808/2023/TB-Ngân hàng ngày 16/08/2023, tuy nhiên hết thời hạn yêu cầu thanh toán nhưng ông KNQ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP BV yêu cầu ông KNQ phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/7/2024 là 3.506.010.078 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm lẻ sáu triệu không trăm mười nghìn không trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 là 3.433.937.924 đồng gồm: Nợ gốc 2.812.799.903 đồng; Lãi trong hạn 552.412.540 đồng; Lãi quá hạn 26.828.437 đồng; Lãi chậm trả lãi 41.897.044 đồng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022: 72.072.154 đồng gồm: Nợ gốc 42.448.882 đồng; Lãi quá hạn 29.623.272 đồng.

Buộc ông KNQ phải chịu toàn bộ số tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi phát sinh kể từ ngày 26/7/2024 theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022.

Buộc ông KNQ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp, ông KNQ 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.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì ông KNQ vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

Bị đơn vắng mặt và không có lời khai tại Tòa án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BH 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 BV, buộc bị đơn ông KNQ phải trả cho Ngân hàng TMCP BV số tiền đến ngày 25/7/2024 là 3.506.010.078 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm lẻ sáu triệu không trăm mười nghìn không trăm bảy mươi tám đồng*).

Buộc ông KNQ phải chịu toàn bộ số tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi phát sinh kể từ ngày 26/7/2024 theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 và Giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022.

Buộc ông KNQ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì ông KNQ vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

Ông Q 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 BV khởi kiện yêu cầu ông KNQ 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 BV là nguyên đơn, ông KNQ 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 BH, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố BH, 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: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, ông KNQ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm a, 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:

Ngân hàng TMCP BV yêu cầu bị đơn ông KNQ phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền vay tính đến ngày 25/7/2024 là 3.506.010.078 đồng (*Bảng chữ: Ba tỷ, năm trăm lẻ sáu triệu không trăm mười nghìn không trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 là 3.433.937.924 đồng gồm: Nợ gốc 2.812.799.903 đồng; Lãi trong hạn 552.412.540 đồng; Lãi quá hạn 26.828.437 đồng; Lãi chậm trả lãi 41.897.044 đồng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022: 72.072.154 đồng gồm: Nợ gốc 42.448.882 đồng; Lãi quá hạn 29.623.272 đồng.

[2.1] Về yêu cầu nợ gốc: Căn cứ Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/5/2022, giấy nhận nợ số 0412200007400.001 ngày 05/5/2022, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022 giữa Ngân hàng TMCP BV và ông KNQ, nhận thấy: Ngày 05/5/2022 ông KNQ có vay của Ngân hàng TMCP BV số tiền 2.880.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng, mục đích vay mua bất động sản là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; Ngày 06/6/2022 ông KNQ có ký giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD đề nghị Ngân hàng TMCP BV cấp tín dụng, hạn mức thẻ 50 triệu đồng, Loại thẻ JCB Platinum; Điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Trong quá trình vay vốn ông KNQ đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc cũng như nợ lãi đối với Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022.

Ngân hàng đã thực hiện thu hồi nợ trước hạn theo Thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn số 1808/2023/TB-Ngân hàng ngày 16/08/2023, tuy nhiên hết thời hạn yêu cầu thanh toán nhưng ông KNQ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ông Q đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 255.829.674 đồng trong đó nợ gốc là 67.200.097 đồng, nợ lãi là 188.629.577 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh địa chỉ của ông Q và được Công an phường HA cung cấp thông tin: ông KNQ, sinh năm 1995 có đăng ký

thường trú và sinh sống tại địa chỉ: Nhà không số, tổ 21A, khu phố CH, phường HA, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Q đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông Q 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 Q đã từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Tại Điều 6 hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc ngưng cho vay, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, VCCB được quyền (nhưng không có nghĩa vụ) quyết định ngưng cho vay, chấm dứt cho vay và/hoặc thu hồi nợ trước hạn theo một trong các trường hợp sau đây: *Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm vi phạm hợp đồng tín dụng, hoặc hợp đồng bảo đảm bất cứ thỏa thuận, cam kết bào với VCCB...*

Xét thấy, Ngân hàng đã yêu cầu ông Q thanh toán nợ nhưng ông Q 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 BV buộc bị đơn ông KNQ phải thanh toán số nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 là 2.812.799.903 đồng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022 là 42.448.882 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu về tiền lãi:

Tại Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022 và giấy nhận nợ ngày 05/5/2022 các bên thỏa thuận: Lãi suất cho vay 10.5%/năm (cố định 12 tháng). Lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do VCCB quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể tháng 13, với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của VCCB tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3.99%/năm. Nếu ngày điều chỉnh lãi suất là ngày nghỉ, ngày lễ mà VCCB không làm việc thì VCCB có quyền quyết định ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc tiếp theo của VCCB. Định kỳ điều chỉnh lãi suất không bắt buộc mà phụ thuộc vào quyết định của VCCB. Trường hợp Bên được cấp tín dụng không trả đúng tiền lãi theo quy định nêu trên, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm hoặc một mức lãi suất khác do VCCB xác định nhưng không vượt quá mức lãi suất tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì bên được cấp tín dụng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, với mức lãi suất là 150% lãi suất

cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn hoặc một mức khác do VCCB xác định nhưng không vượt quá mức lãi suất tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có).

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 KNQ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc.*

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP BV buộc ông KNQ phải thanh toán số tiền tính đến ngày ngày 25/7/2024 là 3.506.010.078 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm lẻ sáu triệu không trăm mười nghìn không trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 là 3.433.937.924 đồng gồm: Nợ gốc 2.812.799.903 đồng; Lãi trong hạn 552.412.540 đồng; Lãi quá hạn 26.828.437 đồng; Lãi chậm trả lãi 41.897.044 đồng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022: 72.072.154 đồng gồm: Nợ gốc 42.448.882 đồng; Lãi quá hạn 29.623.272 đồng và yêu cầu ông Q tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 26/7/2024 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 mục 9 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 các bên thỏa thuận: *Tài sản bảo đảm: Bất động sản tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số: 41, địa chỉ: phường TB, Tp. BH, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DD 875414, số vào sổ GCN: CS 12642 do Sở TN tỉnh Đồng Nai – TUQ. Giám đốc – PGĐ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/3/2022. Tại Điều 5 hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận: Các nội dung mô tả chi tiết về tài sản, quyền và nghĩa vụ của các bên*

thực hiện theo Hợp đồng bảo đảm mà các Bên ký kết. Tại Điều 3 hợp đồng thế chấp số 0412200007800 ngày 16/5/2022 các bên thỏa thuận về nghĩa vụ bảo đảm gồm: Toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp với VCCB (gồm nợ gốc, lãi trọng hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác) theo các thỏa thuận về việc cho vay, bảo lãnh, chiết khấu, phát hành thư tín dụng, cấp thẻ tín dụng, thấu chi các hình thức cấp tín dụng khác và các phụ lục, văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung ký kết giữa Bên thế chấp với tất cả các Đơn vị thuộc mạng lưới hoạt động của Ngân hàng TMCP BV (sau đây gọi là “Hợp đồng tín dụng”) được xác lập, ký kết giữa Bên thế chấp với VCCB và bên liên quan khác (nếu có) trước, trong và sau ngày ký hợp đồng này, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 0412200007400 ngày 04/5/2022; Các hợp đồng tín dụng được ký kết trong khoảng thời gian từ 04/5/2022 đến 31/12/2047 (bao gồm mọi nghĩa vụ thanh toán, trả nợ của các hợp đồng tín dụng được phát sinh trong và sau khoảng thời gian này)...

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 đất số 29, tờ bản đồ số 41, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, nhận thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41, phường TB được Sở TN 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 DĐ 875414 ngày 18/3/2022, cập nhật biến động sang tên cho ông KNQ ngày 11/5/2022. Ông KNQ đã ký hợp đồng thế chấp tài sản trên cho hợp đồng vay giữa ông với Ngân hàng TMCP BV số 0412200007800 ngày 16/5/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm số 002039.TC.006 ngày 16/5/2022. Hiện nay, trên diện tích đất thế chấp có 01 căn nhà cấp 4 cũ do ông KNQ quản lý sử dụng, tài sản thế chấp không thay đổi so với khi thế chấp cho Ngân hàng TMCP BV, trên nhà đất thế chấp không có người sinh sống.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP BV và ông KNQ 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 BV về việc trường hợp ông KNQ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP BV 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 đất số 29, tờ bản đồ số 41, phường TB, thành phố BH được Sở TN 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

ĐD 875414 ngày 18/3/2022, cập nhật biên động sang tên cho ông KNQ ngày 11/5/2022 là có cơ sở chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Q đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì ông KNQ vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông KNQ phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. 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 KNQ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 102.120.202 đồng ($72.000.000đ + 2\% \times (3.506.010.078đ - 2.000.000.000đ)$). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP BV tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BH 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 BV đối với bị đơn ông KNQ về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông KNQ phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần BV số tiền tính đến ngày 25/7/2024 là 3.506.010.078 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm lẻ sáu triệu không trăm mười nghìn không trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày

04/05/2022 là 3.433.937.924 đồng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022 là 72.072.154 đồng.

Ông KNQ phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 26/7/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0412200007400 ngày 04/05/2022 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số 04120040109TD ngày 06/06/2022.

Trường hợp ông KNQ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần BV 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 4 cũ) tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41, phường TB, thành phố BH được Sở TN 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 ĐĐ 875414 ngày 18/3/2022, cập nhật biến động sang tên cho ông KNQ ngày 11/5/2022. Tài sản được ký hợp đồng thế chấp số 0412200007800 ngày 16/5/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm số 002039.TC.006 ngày 16/5/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Q đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì ông KNQ vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông KNQ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng thương mại cổ phần BV.

3. Về án phí: Ông KNQ phải chịu 102.120.202 đồng (một trăm lẻ hai triệu một trăm hai mươi ngàn hai trăm lẻ hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần BV số tiền 44.836.442đ (bốn mươi bốn triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm bốn mươi hai đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002094 ngày 08/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BH, 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, 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Nhàn