

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C R
THÀNH PHỐ C T

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

Bản án số: 188/2024/DSST

Ngày: 30/09/2024

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C R, THÀNH PHỐ C T

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông *Bùi Thanh Trí*.

Ông *Nguyễn Văn Sang*.

- Thư ký phiên tòa: Bà *Trương Hoàng Minh Phương* – Thư ký Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C R, thành phố C T tham gia phiên tòa: Bà *Nguyễn Thị Thùy Vân* – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 192/2024/TLST/DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 367/2024/QĐST-DS ngày 16/9/2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP SG - HN**. (Gọi tắt là Ngân hàng SHB)

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Ngô T H**. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Số 77 đường T H Đ, phường T H Đ, quận H K, thành phố H N.

Người đại diện ủy quyền: Ông **Nguyễn H P**, sinh năm 1983. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng SHB C T. (Theo giấy ủy quyền ngày 19/7/2023)

Ông **Nguyễn H P** ủy quyền lại theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 18/6/2024:

1. Ông **Lâm T K**, sinh năm 1983. (Có mặt)

2. Ông **Bùi Q P**, sinh năm 1983.

3. Ông **Lê N A K**, sinh năm 1995.

Địa chỉ liên lạc: Số 16 - 18 đường Đại lộ Hoà Bình, phường A C, quận N K, thành phố C T.

* Bị đơn: Ông **H H**, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số A8 – 51, đường số 8, khu dân cư T T, khu vực T M, phường T T, quận C R, thành phố C T.

Địa chỉ hiện tại: Số 85, đường D4, khu đô thị Nam C T, phường H T, quận C R, thành phố C T.

Địa chỉ liên hệ: A5-12 đường số 2, khu dân cư Nam Long, phường H T, quận C R, thành phố C T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17/09/2020 giữa Ngân hàng TMCP S G – H N và ông H H có ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0174/2020/HĐTDTDH- CN/SHB.130300 với các nội dung chính như sau: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng), Lãi suất trong hạn: 12.7%/năm (lãi suất có điều chỉnh theo quy định của SHB); Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích vay vốn: mua đất.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên, ông H H đã đồng ý thế chấp cho ngân hàng SHB theo hợp đồng thế chấp số 0174/2020/HĐTC-HB/SHB.130300, ngày 17/09/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình ngày 17/09/2020. Đồng thời, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu ngày 17/09/2020 các tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận số: CM 327232 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02055) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/08/2018. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu điều chỉnh pháp lý xác nhận chuyển nhượng cho ông H H ngày 17/09/2020. Địa chỉ tài sản: khóm 10, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (Nay là số 186 – 188 đường Nguyễn Văn Linh, khóm 10, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu).

Tiếp đến ngày 01/07/2022 giữa Ngân hàng TMCP S G – H N và ông H H có ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 070/2022/HĐTDTDH- CN/SHB.130300 với các nội dung chính như sau: Số tiền vay: 1.145.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi lăm triệu đồng); Lãi suất trong hạn: 11.9%/năm (lãi suất có điều chỉnh theo quy định của SHB); Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn vay: 216 tháng; Mục đích vay vốn: mua bất động sản.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên, ông H H đã đồng ý thế chấp cho ngân hàng SHB theo hợp đồng thế chấp số: 0174/2020/HĐTC-HB/SHB.130300, ngày 17/09/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình ngày 17/09/2020. Đồng thời, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu ngày 17/09/2020 các tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận số: CM 327232 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02055) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/08/2018.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu điều chỉnh pháp lý xác nhận chuyển nhượng cho ông H H ngày 17/09/2020. Địa chỉ tài sản: khóm 10, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Hà đã vi phạm hợp đồng, cụ thể là không trả nợ gốc và nợ lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng SHB. Sau nhiều lần cán bộ của ngân hàng SHB đã đôn đốc, yêu cầu nhưng ông Hà vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay thấy quyền lợi bị ảnh hưởng nên ngân hàng SHB khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc bị đơn ông H H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng SHB theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tổng số tiền ngân hàng SHB yêu cầu bên bị đơn ông H H thực hiện tạm tính đến ngày 15/07/2024 là: 9.192.905.557 đồng (Chín tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng). Trong đó:

Tổng số tiền nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0174/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 17/09/2020 là: 7.813.678.455 đồng (Bảy tỷ, tám trăm mười ba triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn, bốn trăm năm mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc là: 6.265.000.000 đồng (Sáu tỷ, hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 1.387.403.065 đồng (Một tỷ, ba trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm lẻ ba nghìn, không trăm sáu mươi lăm đồng); nợ lãi quá hạn là: 82.840.022 đồng (Tám mươi hai triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, không trăm hai mươi hai đồng); lãi phạt chậm trả lãi: 78.435.368 đồng (Bảy mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, ba trăm sáu mươi tám đồng) và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bị đơn thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho ngân hàng SHB.

Tổng số tiền nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 070/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 01/07/2022 là: 1.379.227.102 đồng (Một tỷ, ba trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, một trăm lẻ hai nghìn đồng), trong đó nợ gốc là: 1.113.200.000 đồng (Một tỷ, một trăm mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng); nợ lãi trong hạn là: 236.298.867 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng); nợ lãi quá hạn là: 16.852.612 đồng (Mười sáu triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, sáu trăm mười hai đồng); lãi phạt chậm trả lãi: 12.875.623 đồng (Mười hai triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm hai mươi ba đồng) và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bị đơn thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho ngân hàng SHB.

Trong trường hợp người bị kiện không có khả năng trả nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên ngân hàng SHB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số: 0174/2020/HDTC-HB/SHB.130300, ngày 17/09/2020 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng SHB.

** Phần trình bày của bị đơn – ông H H:*

Ngày 17/09/2020, ông và Ngân hàng TMCP S G – H N có ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0174/2020 với các nội dung chính như sau: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng), Lãi suất trong hạn: 12.7%/năm; Lãi suất quá hạn: 150%; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích vay: mua đất.

Tiếp đến ngày 01/07/2022, ông và Ngân hàng TMCP S G – H N có ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 070/2022 với các nội dung chính như sau: Số tiền vay: 1.145.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi lăm triệu đồng); Lãi suất trong hạn: 11.9%/năm; Lãi suất quá hạn: 150%; Thời hạn vay: 216 tháng; Mục đích vay vốn: mua bất động sản.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông có thể chấp cho ngân hàng SHB tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận số: CM 327232 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02055) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/08/2018. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu điều chỉnh pháp lý xác nhận chuyển nhượng cho ông H H ngày 17/09/2020. Địa chỉ tài sản: khóm 10, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (Nay là số 186 – 188 đường Nguyễn Văn Linh, khóm 10, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu).

Tính đến ngày 15/07/2024, tổng số tiền ông còn phải thanh toán cho ngân hàng SHB là: 9.192.905.557 đồng (Chín tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng). Đối với nợ gốc của hai khoản vay là 7.378.200.000 đồng (Bảy tỷ, ba trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng); tổng lãi trong hạn 1.623.701.932 đồng (Một tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, bảy trăm lẻ một nghìn, chín trăm ba mươi hai đồng); tổng lãi quá hạn 99.692.634 đồng (Chín mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng); tổng lãi phạt chậm trả 91.310.991 đồng (Chín mươi một triệu, ba trăm mười nghìn, chín trăm chín mươi một đồng) thì ông đồng ý trả. Nay hoàn cảnh của ông gặp khó khăn nên đề nghị giảm lãi cho ông. Đồng thời đề nghị phía ngân hàng tạo điều kiện cho ông bán tài sản để trả nợ cho ngân hàng trong thời hạn 06 tháng.

Vụ án đã được tiến hành hòa giải nhưng không thành nên phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Đại diện của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án buộc ông H H phải thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi và phạt chậm trả lãi cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0174/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 17/09/2020, Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 070/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 01/07/2022, cùng khế ước nhận nợ đã ký, tạm tính đến hết ngày 30/09/2024 là

9.421.402.681 đồng (Chín tỷ, bốn trăm hai mươi một triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, sáu trăm tám mươi một đồng). Tổng số tiền nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0174/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 17/09/2020 là: 8.008.771.823 đồng (Tám tỷ, không trăm lẻ tám triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn, tám trăm hai mươi ba đồng), trong đó nợ gốc là: 6.265.000.000 đồng (Sáu tỷ, hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 1.540.655.067 đồng (Một tỷ, năm trăm bốn mươi triệu, sáu trăm năm mươi lăm nghìn, không trăm sáu mươi bảy đồng); nợ lãi quá hạn là: 71.851.460 đồng (Bảy mươi một triệu, tám trăm năm mươi một nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng); Lãi phạt chậm gốc: 33.635.568 đồng (Ba mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn, năm trăm sáu mươi tám đồng); lãi phạt chậm trả lãi: 97.629.728 đồng (Chín mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi tám đồng) và tổng số tiền nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 070/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 01/07/2022 là: 1.412.630.858 đồng (Một tỷ, bốn trăm mười hai triệu, sáu trăm ba mươi nghìn, tám trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là: 1.113.200.000 đồng (Một tỷ, một trăm mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng); nợ lãi trong hạn là: 261.726.098 đồng (Hai trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn, không trăm chín mươi tám đồng); nợ lãi quá hạn là: 14.554.784 đồng (Mười bốn triệu, năm trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng); Lãi phạt chậm gốc: 7.063.259 đồng (Bảy triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, hai trăm năm mươi chín đồng); lãi phạt chậm trả lãi: 16.086.717 đồng (Mười sáu triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn, bảy trăm mười bảy đồng).

Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền lãi, lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn nói trên từ ngày 01/10/2024 cho đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ nợ tại ngân hàng SHB.

Trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn nói trên thì đề nghị Tòa án tuyên ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận số: CM 327232 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02055) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/08/2018. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu điều chỉnh pháp lý xác nhận chuyển nhượng cho ông H H ngày 17/09/2020. Địa chỉ tài sản: khóm 10, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án như sau:

Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp.

Về đường lối giải quyết vụ án thì đề nghị như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP SG - HN.

Buộc bị đơn ông H H có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP SG - HN số tiền tổng cộng 9.307.686.236 đồng (Chín tỷ, ba trăm lẻ bảy triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, hai trăm ba mươi sáu đồng). Trong đó: Nợ gốc 7.378.200.000 đồng (Bảy tỷ, ba trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm đồng), nợ lãi trong hạn 1.802.381.165 đồng (Một tỷ, tám trăm lẻ hai triệu, ba trăm tám mươi một nghìn, một trăm sáu mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn 127.105.071 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu, một trăm lẻ năm nghìn, không trăm bảy mươi một đồng) tạm tính đến ngày 30/09/2024 theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Ngân hàng TMCP SG - HN có quyền tính lãi tiếp tục theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn, các khế ước nhận nợ nói trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký từ ngày 01/10/2024 cho đến khi phía bị đơn thanh toán dứt nợ.

Bị đơn không có khả năng thanh toán trong thời gian tự nguyện thi hành án thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP SG - HN có quyền đề nghị phát mãi tài sản mà bị đơn đã ký thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 183,9m²; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất tại khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Tài sản trên đất gồm nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 183,9m²; diện tích sàn 873,6m²; hình thức sở hữu riêng; cấp (Hạng): III theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 327232 và sổ vào sổ cấp GCN: CS 02055 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/03/2018 cho ông Trần, ngày 17/09/2020 chính lý chuyển nhượng cho ông H H theo hợp đồng thế chấp số: 0174/2020/HDTC-HB/SHB.130300 ngày 17/09/2020 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP SG - HN về việc buộc bị đơn ông H H có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP SG - HN số tài lãi chậm trả 113.716.445 đồng (Một trăm mười ba triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

(Có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền nợ vay và lãi suất còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0174/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 17/09/2020, Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 070/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 01/07/2022, các khế ước nhận nợ mà các bên đã ký. Trong trường hợp bị đơn không có khả năng thanh toán nợ thì ngân hàng SHB có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản mà bị đơn đã thế chấp để thu hồi nợ.... Khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết, quan hệ tranh chấp giữa các đương sự thuộc quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự mà cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Mặt khác, bị đơn ông H H có địa chỉ đăng ký thường trú, tạm trú tại quận C R, thành phố C T nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T theo quy định tại khoản 1 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

Bị đơn ông H H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không đến Tòa án để tham dự phiên tòa xét xử. Do đó, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử thống nhất giải quyết vắng mặt đối với bị đơn là có cơ sở.

[3] *Về nội dung giải quyết vụ án:*

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả tạm tính đến ngày 30/09/2024. Đồng thời, yêu cầu bị đơn phải chịu lãi suất theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn mà các bên đã ký cho đến khi bị đơn thanh toán dứt nợ, trong trường hợp bị đơn không có khả năng thanh toán nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Cơ sở để nguyên đơn khởi kiện là Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0174/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 17/09/2020, Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 070/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 01/07/2022, khế ước nhận nợ số 01-0174/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ngày 18/09/2020, khế ước nhận nợ số 01-070/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ngày 01/07/2022, hợp đồng thế chấp số: 0174/2020/HĐTC-HB/SHB.130300 ngày 17/09/2020 có chữ ký và đóng dấu mộc dấu của các bên đương sự. Sau khi ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn, các khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp thì ngân hàng đã giải ngân nhiều lần với số tiền vay tổng cộng 8.145.000.000 đồng (Tám tỷ, một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) cho bị đơn theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn, các khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết.

Nhận thấy, hình thức, nội dung, sự thỏa thuận của các đương sự trong các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn về số tiền vay, lãi suất vay, thời hạn vay, thời điểm trả nợ, phương thức trả nợ.... phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, khi ký kết các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn thì người tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản, đã được công chứng theo quy định của Luật công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là phù hợp với quy định tại Điều 298, Điều 299, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn và hợp đồng thế chấp mà các bên ký kết là hợp pháp và phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Trong quá trình thực hiện, ngân hàng SHB đã làm đúng theo thỏa thuận hợp đồng và phía bị đơn cũng thực hiện thanh toán cho ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 28/01/2023 là 766.800.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng). Từ đó trở về sau bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi cho phía ngân hàng SHB theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn đã ký nên toàn bộ số nợ trên đã chuyển sang nợ quá hạn. Do bị đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán, nghĩa vụ trả khoản nợ đã vay nên ngân hàng SHB đã chuyển toàn bộ dư nợ của các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn sang nợ quá hạn và yêu cầu xử lý nợ là phù hợp với sự thỏa thuận của các đương sự theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn, các khế ước nhận nợ và Luật tổ chức tín dụng nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ gốc.

Về phần lãi suất, ngân hàng yêu cầu tính lãi theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn vay vốn và lãi phát sinh cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn các bên đã ký. Hội đồng xét xử xét thấy, mức lãi suất này các đương sự đã thỏa thuận theo nội dung Hợp đồng tín dụng trung dài hạn và mức lãi này phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 94 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017 nên chấp nhận. Đồng thời, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn phải tiếp tục chịu tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành án.

Đối với tiền lãi chậm trả thì tại hướng dẫn của khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đối chiếu với nội dung các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn mà các

bên đương sự đã ký thì các bên có thỏa thuận về lãi suất chậm trả và lãi suất các đương sự thỏa thuận 10% là phù hợp theo quy định của pháp luật nên chấp nhận việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện việc trả tiền lãi chậm trả.

Về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thế chấp giữa các đương sự ký kết có quy định về phạm vi bảo đảm, nghĩa vụ được bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp, xử lý tài sản thế chấp,... Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng thì bị đơn đã tự nguyện thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 183,9m²; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất tại khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Tài sản trên đất gồm nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 183,9m²; diện tích sàn 873,6m²; hình thức sở hữu riêng; cấp (Hạng): III theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 327232 và sổ vào sổ cấp GCN: CS 02055 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/03/2018 cho ông Trần H K , ngày 17/09/2020 chỉnh lý chuyển nhượng cho ông H H.

Khi nhận thế chấp tài sản Ngân hàng SHB có đến phần đất và tài sản đất tranh chấp thẩm định giá tài sản thế chấp. Nhận thấy, qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/08/2024 thì phần đất và tài sản trên đất không có biến động gì so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 327232 và sổ vào sổ cấp GCN: CS 02055 mà bị đơn ông H H đã ký thế chấp cho nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết, tại nội dung hợp đồng thế chấp các đương sự thỏa thuận toàn bộ tài sản gắn liền với đất thì đảm bảo thế chấp cho ngân hàng. Phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng SHB thì ngân hàng SHB có quyền đề nghị phát mãi tài sản thế chấp mà bị đơn đã ký đã thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp nên chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với tổng số tiền 6.150.000 đồng (Sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[5] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 227; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 117, Điều 119, Điều 298, Điều 299, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017.

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

- 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 án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP SG - HN.

Buộc bị đơn ông H H có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP SG - HN số tiền tổng cộng 9.421.402.681 đồng (Chín tỷ, bốn trăm hai mươi một triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, sáu trăm tám mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc 7.378.200.000 đồng (Bảy tỷ, ba trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm đồng), nợ lãi trong hạn 1.802.381.165 đồng (Một tỷ, tám trăm lẻ hai triệu, ba trăm tám mươi một nghìn, một trăm sáu mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn 127.105.071 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu, một trăm lẻ năm nghìn, không trăm bảy mươi một đồng) và lãi chậm trả 113.716.445 đồng (Một trăm mười ba triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng) tạm tính đến ngày 30/09/2024 theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0174/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 17/09/2020, Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 070/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ký ngày 01/07/2022, khế ước nhận nợ số 01-0174/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ngày 18/09/2020, khế ước nhận nợ số 01-070/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.130300 ngày 01/07/2022 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Ngân hàng TMCP SG - HN có quyền tính lãi tiếp tục theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn, các khế ước nhận nợ nói trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký từ ngày 01/10/2024 cho đến khi phía bị đơn thanh toán dứt nợ.

Bị đơn không có khả năng thanh toán trong thời gian tự nguyện thi hành án thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP SG - HN có quyền đề nghị phát mãi tài sản mà bị đơn ông H H đã ký thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 183,9m²; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị tại thửa đất số 287; tờ bản đồ số 39; địa chỉ thửa đất tại khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc

Liêu. Tài sản trên đất gồm nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 183,9m²; diện tích sàn 873,6m²; hình thức sở hữu riêng; cấp (Hạng): III theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 327232 và sổ vào sổ cấp GCN: CS 02055 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/03/2018 cho ông Trần H K, ngày 17/09/2020 chỉnh lý chuyển nhượng cho ông H H theo hợp đồng thế chấp số: 0174/2020/HDTC-HB/SHB.130300 ngày 17/09/2020 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 327232 và sổ vào sổ cấp GCN: CS 02055)

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với tổng số tiền 6.150.000 đồng (Sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng). Bị đơn phải chịu chi phí này và nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 6.150.000 đồng (Sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) cho nguyên đơn.

3. Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 117.421.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu, bốn trăm hai mươi một đồng). Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.549.945 đồng (Năm mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm bốn mươi lăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003554 ngày 24/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận C R, thành phố C T.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

Trường hợp bản án, quyết định 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 được 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 điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

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

- **Nơi nhận:**

- + VKSND quận C R;
- + Chi Cục THADS quận C R;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ vụ án.

(ĐÃ KÝ)

TRẦN THỊ HỒNG GÁM

