

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

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

Bản án số: 33/2023/DS – ST
Ngày 27 – 4 - 2023
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 HOÀ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Trúc Thuỷ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Chánh
2. Bà Thiều Thị Phi Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Huy Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 03 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 442/2023/QĐST- DS ngày 30 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng H.

Địa chỉ: 25 Bis đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường N, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Thanh T – Giám đốc Ngân hàng H – Tam Hiệp kiêm Phó giám đốc H chi nhánh Đồng Nai (Quyết định số 2182/2021/QĐ-TGD ngày 23/9/2021).

Bà T uỷ quyền lại cho bà Nguyễn Xuân P, sinh năm 1995.

Địa chỉ: 308 khu phố Miếu, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (Văn bản uỷ quyền ngày 18/01/2022).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Trần Thu S, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 15/185A, khu phố 2, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tường trình và các lời khai của đại diện nguyên đơn (bà Nguyễn Xuân P) trình bày:*

Ngân hàng H (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho bà Nguyễn Trần Thu S vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 887/20MN/HĐTD ngày 08/01/2020 và Khế ước nhận nợ số 887/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 10/01/2020, với số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 60 tháng, từ ngày 11/01/2020 đến ngày 10/01/2025, gốc và lãi thanh toán hàng tháng ngày 25 hàng tháng, hình thức trả nợ hàng tháng, trả gốc lãi đều hàng tháng. Lãi suất trong hạn, kỳ hạn trả nợ được thể hiện tại khế ước nhận nợ. Cụ thể lãi suất cho vay trong hạn là 12.50%/năm. Phương thức trả nợ: Kỳ hạn trả nợ gốc: 8.300.000 đồng/tháng, trả vào ngày 25 hàng tháng; kỳ hạn trả nợ gốc cuối: 10.300.000 đồng. Ngày trả nợ đầu tiên 25/01/2020. Kỳ hạn trả nợ lãi: 1 tháng/lần vào ngày 25 của tháng; ngày trả nợ đầu tiên 25/01/2020. Phương thức giải ngân: nhận tiền mặt.

+ Hợp đồng tín dụng số 3926/20MN/HĐTD ngày 19/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 3926/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020, với số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà, thời hạn vay 120 tháng, từ ngày 21/02/2020 đến ngày 20/02/2030. Lãi suất trong hạn, kỳ hạn trả nợ được thể hiện tại khế ước nhận nợ. Cụ thể lãi suất vay trong hạn: 12.50%/năm, có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất. Phương thức trả nợ: Kỳ hạn trả nợ gốc: 4.160.000 đồng/tháng, trả vào ngày 25 hàng tháng; kỳ hạn trả nợ gốc cuối: 4.960.000 đồng. Ngày trả nợ đầu tiên 25/03/2020. Kỳ hạn trả nợ lãi: 1 tháng/lần vào ngày 25 của tháng; ngày trả nợ đầu tiên 25/03/2020. Phương thức giải ngân: nhận tiền mặt.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 3926/20MN/HĐTD ngày 19/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 3926/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38, xã Ngọc Sơn, thị trấn Chợ Lầu, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB118201 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/02/2010, cập nhật biến động ngày 09/01/2020. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2611/20MN/HĐBĐ ngày 19/02/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Trần Thu Sang được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Văn Cường, tỉnh Bình Thuận ngày 19/02/2020. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình.

+ Hợp đồng tín dụng số 391/21MN/HĐTD ngày 07/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 391/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 08/01/2021, với số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn vay 84 tháng từ ngày 09/01/2021 đến ngày 08/01/2028. Mục đích vay bổ sung vốn mở rộng kinh doanh mỹ phẩm, phụ liệu tóc, móng (thanh toán tiền mua mỹ phẩm, phụ liệu tóc, móng các loại theo bảng kê đính kèm ngày 07/01/2021). Lãi suất cho vay được quy định chi tiết trong khế ước nhận nợ ngày 08/01/2021. Cụ thể lãi suất trong hạn 8%/năm, có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất. Phương thức trả nợ: Kỳ hạn trả nợ gốc: 11.904.000 đồng/tháng, trả vào ngày 25 hàng tháng; kỳ hạn trả nợ gốc cuối: 11.968.000 đồng. Ngày trả nợ đầu tiên 25/01/2021.

Kỳ hạn trả nợ lãi: 1 tháng/lần vào ngày 25 của tháng; ngày trả nợ đầu tiên 25/01/2021.
Phương thức giải ngân chuyển khoản.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 887/20MN/HĐTD ngày 08/01/2020, Khế ước nhận nợ số 887/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 10/01/2020 và Hợp đồng tín dụng số 391/21MN/HĐTD ngày 07/01/2021, Khế ước nhận nợ số 391/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 08/01/2021 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 7, xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số SR 386972 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/4/2019, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Trần Thu Sang ngày 28/12/2019. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 716/20MN/HĐTD ngày 08/01/2020 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ngày 08/01/2020. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà S vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Mặc dù Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà S trả nợ nhưng bà S vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Vì vậy Ngân hàng đã khởi kiện vụ án tại Tòa án. Sau khi Ngân hàng khởi kiện, bà S đã tắt toán khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 3926/20MN/HĐTD ngày 19/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 3926/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020. Vì vậy, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không đề nghị Tòa án giải quyết đối với hợp đồng tín dụng số 3926/20MN/HĐTD ngày 19/02/2020, Khế ước nhận nợ số 3926/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020 và tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 11, tờ 38, thị trấn Chợ Lầu, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, sổ sổ BB 118201, do UBND huyện Bắc Bình cấp ngày 10/02/2010.

Tính đến ngày 27/4/2023, bà S còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi là 1.537.816.328 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.250.887.991 đồng, nợ lãi trong hạn: 207.192.089 đồng, nợ lãi quá hạn: 79.736.248 đồng. Cụ thể:

+ Theo Hợp đồng tín dụng số 887/20MN/HĐTD ngày 08/01/2020 và Khế ước nhận nợ số 887/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 10/01/2020 là 414.584.495 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 334.215.991 đồng, nợ lãi trong hạn là 51.581.655 đồng, nợ lãi quá hạn là 28.786.849 đồng.

+ Theo Hợp đồng tín dụng số 391/21MN/HĐTD ngày 07/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 391/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 08/01/2021 là 1.123.231.833 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 916.672.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 155.610.434 đồng, nợ lãi quá hạn là 50.949.399 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bà Nguyễn Trần Thu S:

- Buộc bà Nguyễn Trần Thu S phải thanh toán một lần toàn bộ số tiền 1.537.816.328 đồng. Trong đó tiền gốc là 1.250.887.991 đồng, tiền lãi tính đến ngày 27/4/2023 là 286.928.337 đồng.

- Trường bà Nguyễn Trần Thu S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, tài sản thế chấp đảm bảo để thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 7, xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số SR 386972 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/4/2019, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Trần Thu S ngày 28/12/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 716/20MN/HĐBD ngày 08/01/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Trần Thu S được Công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ngày 10/06/2021. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Trần Thu S đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Trần Thu S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Bà S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh thì lãi suất mà bà S phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, đăng báo và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Bị đơn bà Nguyễn Trần Thu S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có ý kiến, không đến Tòa án tham gia tố tụng.***

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

* Việc tuân theo quy định pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án cơ bản đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà S không chấp hành đúng quy định tại điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự: Tòa án xác định đúng theo quy định của pháp luật.

* Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh. Buộc bà S phải thanh toán cho Ngân hàng một lần toàn bộ số tiền 1.537.816.328 đồng. Trong đó tiền gốc là 1.250.887.991 đồng, tiền lãi tính đến ngày 27/4/2023 là 286.928.337 đồng. Trường bà Nguyễn Trần Thu S không thực hiện hoặc

thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, tài sản thế chấp đảm bảo để thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 7, xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số SR 386972 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/4/2019, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Trần Thu S ngày 28/12/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 716/20MN/HĐBĐ ngày 08/01/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Trần Thu S được Công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ngày 10/06/2021. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Trần Thu S đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Trần Thu S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Bà S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà bà S phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng, án phí: Bà S phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo kết quả xác minh ngày 19/5/2022 tại Công an phường Hòa Bình, thành phố Biên Hòa thể hiện: Bà Nguyễn Trần Thu S có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 15/185A, khu phố 2, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai nhưng căn nhà tại địa chỉ này đã giải tỏa, bà S không còn ở địa phương từ năm 2002 đến nay, đi đâu địa phương không biết. Như vậy, bà S thay đổi địa chỉ ghi trong Hợp đồng tín dụng nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết về nơi cư trú mới. Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án giải quyết theo thủ tục chung. Tòa án đã làm thủ tục tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho bà S theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; triệu tập hợp lệ đến phiên tòa 02 lần nhưng bà S vắng mặt không có lý do. Căn cứ các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà S.

[1.2] Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì xác định Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh là nguyên đơn, bà Nguyễn Trần Thu S là bị đơn.

[1.3] Về điều luật áp dụng: Áp dụng các Điều 30, 35, 68, 157, 220, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 4, 91, 95, 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của khởi kiện của Ngân hàng H (sau đây gọi tắt là Ngân hàng): Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng có cho bà S vay tiền theo các Hợp đồng sau: Hợp đồng tín dụng số 887/20MN/HĐTD ngày 08/01/2020 và Khế ước nhận nợ số 887/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 10/01/2020 số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng, Hợp đồng tín dụng số 3926/20MN/HĐTD ngày 19/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 3926/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020 với số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng, Hợp đồng tín dụng số 391/21MN/HĐTD ngày 07/01/2021 và Khế ước nhận nợ số 391/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 08/01/2021 với số tiền giải ngân là 1.000.000.000 đồng. Lãi suất vay thể hiện tại các khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã giải ngân cho bà S theo các khế ước nhận nợ nêu trên. Quá trình thực hiện hợp đồng bà S vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng đã khởi kiện vụ án. Sau khi khởi kiện, bà S đã tắt toán khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 3926/20MN/HĐTD ngày 19/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 3926/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020. Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không đề nghị Tòa án giải quyết đối với hợp đồng tín dụng số 3926/20MN/HĐTD ngày 19/02/2020, Khế ước nhận nợ số 3926/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020 và tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 11, tờ 38, thị trấn Chợ Lầu, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, số sổ BB 118201, do UBND huyện Bắc Bình cấp ngày 10/02/2010. Việc rút đơn này của Ngân hàng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp này.

Tính đến hết ngày 27/4/2023, bà S còn nợ Ngân hàng theo 02 hợp đồng tín dụng còn lại với tổng số tiền gốc và tiền lãi là 1.537.816.328 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.250.887.991 đồng, nợ lãi trong hạn: 207.192.089 đồng, nợ lãi quá hạn 79.736.248 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, chứng cứ phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy bà S đã tự từ bỏ việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án. Xét thấy, các hợp đồng tín dụng số 887/20MN/HĐTD ngày 08/01/2020, Khế ước nhận nợ số 887/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 10/01/2020 và Hợp đồng tín dụng số 391/21MN/HĐTD ngày 07/01/2021, Khế ước nhận nợ số 391/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 08/01/2021 được các bên ký kết đúng quy định, có hiệu lực pháp luật, các chứng cứ Ngân hàng cung cấp là hợp pháp, thể hiện bà S đã vay tiền và cũng đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà S trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi là 1.537.816.328 đồng theo hai

hợp đồng tín dụng nêu trên; Trong đó: Nợ gốc: 1.250.887.991 đồng, nợ lãi trong hạn: 207.192.089 đồng, nợ lãi quá hạn: 79.736.248 đồng là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà S phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi còn nợ là 1.537.816.328 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.250.887.991 đồng, nợ lãi trong hạn: 207.192.089 đồng, nợ lãi quá hạn: 79.736.248 đồng.

Kể từ ngày 28/4/2023, bà S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh thì lãi suất mà bà S phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng: Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 7, xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số SR 386972 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/4/2019, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Trần Thu S ngày 28/12/2019. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 716/20MN/HĐTD ngày 08/01/2020 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ngày 08/01/2020. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2022, thể hiện trên thửa đất làm tài sản thế chấp có các cây tràm 02 năm tuổi. Quá trình tiến hành tố tụng, bà S không có ý kiến không đến Tòa án tham gia tố tụng. Tòa án đã tiến hành xác minh thông tin chủ sở hữu nhưng địa phương không cung cấp được thông tin cây tràm thuộc sở hữu của ai, do ai quản lý, sử dụng để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện của Ngân hàng trình bày khi cho bà S vay có thẩm định tài sản thế chấp. Thời điểm thẩm định trên đất không có tài sản gì chỉ có một số gốc cây tràm sau khi thu hoạch còn trơ gốc, không có giá trị. Do đó, các bên không ghi nhận tài sản trên đất là các gốc cây tràm. Theo thời gian các gốc cây phát triển thành cây tràm có số tuổi như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Ngoài ra, theo hợp đồng thế chấp các bên ký kết, có thỏa thuận Ngân hàng được quyền xử lý tất cả các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp kể cả tài sản được hình thành sau khi ký hợp đồng thế chấp này để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án xác định tài sản đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng

có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Trần Thu S đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Trần Thu S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

[3] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng đã đóng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và chi phí đăng báo là 9.400.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên bà S phải hoàn lại chi phí tố tụng 11.400.000 đồng này cho Ngân hàng.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền $36.000.000đ + (3\% \times 737.816.328đ) = 58.134.490$ đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.007.000 đồng theo biên lai số 0001816 ngày 16/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật, nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 30, 35, 68, 147, 157, 184, 220, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 4, 91, 95 và 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng 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 về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H đối với bà Nguyễn Trần Thu S về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 3926/20MN/HĐTD ngày 20/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 3926/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/02/2020. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là Bất động sản tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38, xã Ngọc Sơn, thị trấn Chợ Lầu, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB118201 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/02/2010, cập nhật biến động ngày 09/01/2020. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

2611/20MN/HĐBĐ ngày 19/02/2020 được ký kết giữa Ngân hàng H với bà Nguyễn Trần Thu S được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Văn Cương, tỉnh Bình Thuận ngày 19/02/2020. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bà Nguyễn Trần Thu S:

Buộc bà Nguyễn Trần Thu S phải thanh toán cho Ngân hàng H tổng số tiền gốc và tiền lãi còn nợ là 1.537.816.328 đồng (*Một tỷ, năm trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm mười sáu nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.250.887.991 đồng (*Một tỷ, hai trăm năm mươi triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, chín trăm chín mươi một đồng*), nợ lãi trong hạn: 207.192.089 đồng (*Hai trăm lẻ bảy triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, không trăm tám mươi chín đồng*), nợ lãi quá hạn: 79.736.248 đồng (*Bảy mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, hai trăm bốn mươi tám đồng*).

Kể từ ngày 28/4/2023, bà S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng H thì lãi suất mà bà S phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng H theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng H.

Tài sản thế chấp bảo đảm thi hành án là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 7, xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số SR 386972 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/4/2019, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Trần Thu S ngày 28/12/2019. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 716/20MN/HĐTD ngày 08/01/2020 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ngày 08/01/2020. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Trần Thu S đối với Ngân hàng H. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Trần Thu S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

3. Về chi phí tố tụng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đăng báo: Bà Nguyễn Trần Thu S phải hoàn trả số tiền 11.400.000 đồng (Mười một triệu, bốn trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng H.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Trần Thu S phải chịu 58.134.490 đồng (*Năm mươi tám triệu, một trăm ba mươi bốn nghìn, bốn trăm chín mươi đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.007.000 đồng (Ba mươi hai triệu, không trăm lẻ bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0001816 ngày 16/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

5. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Đã ký

Đã ký

Thiền Thị Phi Loan Trần Văn Chánh

Nguyễn Trần Trúc Thủy