TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CÁI RĂNG** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 156/2024/DS-ST Ngày: 18-9-2024 V/v tranh chấp: "Hợp đồng tín dụng".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Thanh Trí

Ông Lê Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải- Thư ký Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Nhu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024, về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 284/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 và Thông báo xét xử sơ thẩm số 387/TBXX ngày 23/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ**. Trụ sở: Tháp B, Số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội. Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S –Phó Phòng Khách hàng- Chi nhánh H1; địa chỉ: Số A đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Văn bản ủy quyền số 203 ngày 29/3/2024). Có mặt.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh V**; sinh năm 1990. Địa chỉ: 5 khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện uỷ quyền: Bà **Phan Thị Cẩm N**; sinh năm 1989. ĐKTT: A M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: 42 đường B Khu dân cư T, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 21/5/2024). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/3/2024 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà, đại diện nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho rằng:

Ngày **26/5/2022**, ông Nguyễn Thanh V có ký **Hợp đồng tín dụng số: 1521/2022/14949242/HĐTD** vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh H1- Phòng G. Theo đó, nội dung thoả thuận như sau:

+ Số tiền vay: **7.800.000.000đ** (Bảy tỷ tám trăm triệu đồng).

+ Thời hạn vay: 360 tháng.

+ Mục đích vay: H vốn mua nhà ở, đất ở

+ Lãi suất vay: 8%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên, sau thời gian ưu đãi áp dụng lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 06 tháng/lần vào các ngày 05/05 và 05/11 hàng năm.

+ Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 120% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 1%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Thoả thuận thanh toán nợ gốc và lãi: vào ngày 25 hàng tháng; Kỳ trả nợ đầu tiên là ngày 25/06/2022. Số tiền trả nợ gốc mỗi kỳ trong 359 kỳ đầu tiên là: 21.666.000 đồng/kỳ; Số tiền trả nợ gốc ở kỳ cuối là 21.906.000đ. Tiền lãi tính theo dư nợ thực tế.

- Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Thanh V có ký **Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0042/2022/14949242/HĐBĐ ngày 25/05/2022** với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh H1- Phòng G. Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 3447, tờ bản đồ số 02, diện tích 426,2m^2 (ODT) toạ lạc tại Khu dân cư L Khu đô thị N, phường P, quận C thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC739818 (Số vào sổ: CS16919) do ông Nguyễn Thanh V đứng tên (xác nhận đăng ký nhận chuyển nhượng ngày 23/5/2022).

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 26/5/2022, Ngân hàng đã giải ngân vào tài khoản cho ông V số tiền: **7.800.000.000đ**.

Ông V đã thanh toán được gốc và lãi 19 kỳ, đến kỳ thứ 20 ngày 25/01/2024 thì ngưng. Tổng số tiền đã thanh toán: gốc: **411.654.000đ** + lãi: **1.134.960.167đ**.

Từ ngày 26/01/2024, khoản vay của ông V bị chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã làm việc nhiều lần với ông Nguyễn Thanh V và cho ông cam kết

trả nợ quá hạn đến ngày 25/02/2024. Tuy nhiên, đến nay ông Nguyễn Thanh V không thực hiện đúng biên bản làm việc nêu trên.

Nay ngân hàng yêu cầu:

Ông Nguyễn Thanh V phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 1521/2022/14949242/HĐTD ngày 26/5/2022 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, tạm tính đến ngày **16/9/2024** là: **7.974.489.669đ (**Bảy tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm sáu mươi chín đồng). Trong đó:

- Số tiền gốc phải trả: 7.388.346.000đ;
- Tiền lãi trong hạn: 584.610.116đ;
- Tiền lãi quá hạn: 1.533.553đ;

Và toàn bộ lãi, phí phát sinh từ ngày 17/9/2024 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của hợp đồng tín dụng đã ký.

Nếu ông Nguyễn Thanh V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0042/2022/14949242/HĐBĐ ngày 25/05/2022 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 3447, tờ bản đồ số 02, diện tích 426,2m^2 (ODT) toạ lạc tại Khu dân cư L Khu đô thị N, phường P, quận C thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC739818 (Số vào sổ: CS16919) do ông Nguyễn Thanh V đứng tên (xác nhận đăng ký nhận chuyển nhượng ngày 23/5/2022).

Và toàn bộ tài sản khác thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh V để thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn ông Nguyễn Thanh V cho rằng:

Thừa nhận ông Nguyễn Thanh V có ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền **7.800.000.000đ**, trả gốc và lãi định kỳ hàng tháng với nội dung thoả thuận của hợp đồng tín dụng như trên. Tài sản thế chấp là thửa đất số: 3447; Tờ bản đồ số: 2, toạ lạc tại: Khu dân cư L Khu đô thị N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích: 426,2m^2 (ODT).

Ông V đã nhận tiền vay **7.800.000.000đ**. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế khó khăn nên khoảng 04 tháng nay ông V không tiếp tục thanh toán được cho ngân hàng.

Nay phía bị đơn thống nhất về số tiền vốn gốc, lãi đã đóng như ngân hàng đã nêu. Tuy nhiên, phía bị đơn đề nghị phía ngân hàng sao kê tài khoản số tiền bị đơn đã đóng và còn thiếu cụ thể. Sau khi có số liệu cụ thể, bị đơn mới đồng ý trả số tiền còn nợ cho nguyên đơn nhưng bị đơn xin cho thời hạn để bị đơn tự bán tài sản thế chấp để trả cho ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: ông Nguyễn Thanh V có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông V thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu là có cơ sở, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông V phải trả số tiền gốc và lãi còn thiếu.

Đối với Hợp đồng thế chấp đã ký là đúng theo quy định về hình thức và nội dung, tài sản thế chấp do ông Nguyễn Thanh V đứng tên, hợp đồng có công chứng, chứng thực, có đăng ký giao dịch đảm bảo nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thanh toán nợ nếu bị đơn không thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ cho nguyên đơn.

Đối với việc bị đơn xin thời gian để bị đơn tự bán tài sản thế chấp thanh toán nợ cho nguyên đơn, do nguyên đơn không đồng ý nên yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ:

[2.1] **Xét nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Thanh V thanh toán số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1521/2022/14949242/HĐTD ngày 26/5/2022**, tạm tính đến ngày 16/9/2024 tổng cộng là: **7.974.489.669đ (**Bảy tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm sáu mươi chín đồng) và toàn bộ lãi, phí phát sinh từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của hợp đồng tín dụng đã ký; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Nguyễn Thanh V có ký Hợp đồng tín dụng số 1521/2022/14949242/HĐTD ngày 26/5/2022 với nguyên đơn. Do ông V đã nhận đủ tiền vay **7.800.000.000đ** vào ngày 26/5/2022 nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông V thanh toán tất nợ của hợp đồng tín dụng là có cơ sở nên được chấp nhận. Cần buộc ông Nguyễn Thanh V phải thanh toán cho nguyên

đơn số tiền nợ còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 1521/2022/14949242/HĐTD ngày 26/5/2022, tạm tính đến ngày 16/9/2024 là: **7.974.489.669đ (**Bảy tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm sáu mươi chín đồng). Trong đó:

- Số tiền gốc phải trả: 7.388.346.000đ;
- Tiền lãi trong hạn: 584.610.116đ;
- Tiền lãi quá hạn: 1.533.553đ;

Và lãi phát sinh kể từ ngày 17/9/2024 cho đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký.

[2.2] **Xét nguyên đơn yêu cầu được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo của hợp đồng thế chấp để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn**; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Nguyễn Thanh V có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0042/2022/14949242/HĐBĐ ngày 25/05/2022 với nguyên đơn. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 3447, tờ bản đồ số 02, diện tích 426,2m^2 (ODT) toạ lạc tại Khu dân cư L Khu đô thị N, phường P, quận C thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC739818 (Số vào sổ: CS16919) do ông Nguyễn Thanh V đứng tên (xác nhận đăng ký nhận chuyển nhượng ngày 23/5/2022); hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo nên có hiệu lực.

Về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm được quy định tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp: "Đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp với Ngân hàng phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng, không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp (chi phí trông giữ, quản lý, chi phí định giá, chi phí đăng báo, chi phí bán đấu giá, thuê luật sư,….)

Như vậy, tài sản thế chấp được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ phát sinh của ông V có liên quan đến nghĩa vụ thanh toán của ông V tại Hợp đồng tín dụng và chi phí xử lý tài sản thế chấp. Do đó, nếu ông V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đã ký là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3] Đối với việc phía bị đơn yêu cầu cho thời gian để bị đơn tự bán tài sản thế chấp thanh toán nợ cho nguyên đơn; thấy rằng: yêu cầu này không được nguyên đơn chấp nhận; ngoài ra, do hợp đồng thế chấp có hiệu lực nên các bên phải thực hiện theo thoả thuận của hợp đồng. Do đó, yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] **Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ**: **3.500.000đ**: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ **3.500.000đ**.

[4] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Thanh V phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán nợ **7.974.489.669đ**; tương ứng với số tiền án phí bị đơn phải chịu: **115.974.500đ.**

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 227, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng.

- Điều 167 Luật Đất đai.

- Điều 317, 318, 320, 323, 502 Bộ luật Dân sự.

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Buộc ông Nguyễn Thanh V phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B) tiền nợ còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 1521/2022/14949242/HĐTD ngày 26/5/2022, tạm tính đến ngày 16/9/2024 là: **7.974.489.669đ** (Bảy tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm sáu mươi chín đồng) (Trong đó: Số tiền gốc phải trả: 7.388.346.000đ + lãi còn thiếu phải trả: 586.143.669đ) và lãi phát sinh kể từ ngày 17/9/2024 cho đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký.

Nếu ông Nguyễn Thanh V không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 3447, tờ bản đồ số 02, diện tích 426,2m^2 (ODT) toạ lạc tại Khu dân cư L Khu đô thị N, phường P, quận C thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC739818 (Số vào sổ: CS16919) do ông Nguyễn Thanh V đứng tên (xác nhận đăng ký nhận chuyển nhượng ngày 23/5/2022) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0042/2022/14949242/HĐBĐ ngày 25/05/2022 do ông Nguyễn Thanh V đã ký với nguyên đơn.

2. **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ**: Bị đơn là ông Nguyễn Thanh V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là **3.500.000đ**. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn **3.500.000đ** (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

3. **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

3.1 Ông Nguyễn Thanh V phải chịu **115.974.500đ** (Một trăm mười lăm triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng) án phí.

3.2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí **57.780.000đ** đã nộp theo biên lai số 0003388 ngày 23/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, Tp ..

4. **Về quyền kháng cáo**: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên toà, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với các đương sự vắng mặt tại phiên toà; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. 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.

***Nơi nhận*:**
- Đương sự;
- VKSND Q. Cái Răng;
- Chi cục T.H.A Q. Cái Răng;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang