TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ T** **TỈNH T**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2024/DS-ST
Ngày: 20/5/2024
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 T - TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Linh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Minh Thảo;

2. Ông Nguyễn Văn Quý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh T

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt V).

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt), tầng 2 Tòa nhà S - 111A P, phường B, quận 1, thành phố M.

Ng□ời đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Tổng giám đốc

Ng□ời đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành C1 - Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ 2 – Khối ngân hàng bán lẻ V.

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Conico, số 4 T, quận G, thành phố H1.

(Văn bản ủy quyền số 107083.22 ngày 03/10/2022).

Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng: Anh Chu Quang M; anh Lê Nhân C; anh Lê Chí T - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Conico, số 4 T, quận G, thành phố H1.

(Giấy ủy quyền số 102260.23 ngày 26/7/2023).

- *Bị đơn:* anh Lê Bá B - sinh năm: 1988 và chị Nguyễn Thị L - sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số nhà 20/177 K 1, phường V, thành phố T, tỉnh T.

Nơi ở hiện nay: Lô N, phường S, thành phố T, tỉnh T.

Tại phiên tòa có mặt ông C, vắng mặt anh B, chị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 19/01/2022, giữa Ngân hàng TMCP Q và anh Lê Bá B và chị Nguyễn Thị L ký kết hợp đồng tín dụng số 7075483.22 với nội dung cụ thể:

- Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn);

- Thời hạn vay: 300 tháng, từ ngày 21/01/2022 đến 23/12/2047;

- Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản tại địa chỉ: Đ 1, thị trấn P, huyện X, tỉnh T.

- Lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là 11,7%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn nói trên lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần, bằng lãi cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của V tại từng thời kỳ.

- Phương thức trả nợ:

+ Trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 20, mỗi kỳ trả 3.334.000 đồng, số tiền còn lại trả vào ngày đến hạn của khoản vay. Ngày trả gốc đầu tiên là ngày 20/02/2022.

+ Trả nợ lãi: hàng tháng vào ngày 20. Ngày trả nợ lãi đầu tiên: 20/02/2022.

+ Trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP Q và anh Lê Bá B và chị Nguyễn Thị L ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6515517.22 ngày 19/01/2022, số công chứng 501, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Nam, tỉnh T, địa chỉ: 38 C, phường A, thành phố T, tỉnh T công chứng ngày 19/01/2022 và Văn bản cam kết tài sản trên đất ngày 19/01/2022, cụ thể:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 1292, tờ bản đồ số 14, diện tích 219,2m^2 tại địa chỉ: Đ 1, thị trấn P, huyện X, tỉnh T, được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 953433, số vào sổ cấp GCN: CS-04217 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/12/2021 cho ông Bùi Văn Sữ. Ngày 07/01/2022 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Lê Bá B và bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 000351.CN.001.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền 1.000.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 7075483 (1).22 ngày 20/01/2022. Tuy nhiên anh B, chị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng do đó toàn bộ khoản nợ trên đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 20/8/2022. Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã đôn đốc, tạo điều kiện để anh B, chị L thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng anh B, chị L vẫn không thực hiện. Tạm tính đến ngày 24/11/2023, anh B, chị L đã trả được cho Ngân hàng tổng cộng số tiền 67.364.418 đồng, trong đó bao gồm:

- Nợ gốc: 20.004.000 đồng;

- Nợ lãi: 47.319.997 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 40.421 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh B, chị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 20/5/2024 là:

- Nợ gốc: 979.996.000 đồng;

- Nợ lãi: 120.078.037 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 206.359.193 đồng.

Tổng cộng: 1.306.433.230 đồng.

Buộc anh B, chị L tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 21/5/2024 cho đến ngày anh B, chị L thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp anh B, chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên anh B, chị L phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

** Quá trình làm việc, anh B, chị L không có mặt đầy đủ theo Giấy triệu tập của Tòa án, từ chối nhận các văn bản của Tòa và không thể hiện quan điểm bằng văn bản về việc giải quyết vụ án.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành của nguyên đơn kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng là vi phạm quyền, nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q, buộc anh B, chị L trả toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng. Nếu anh B, chị L không

thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành tài sản đảm bảo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng:

Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q với anh Lê Bá B và chị Nguyễn Thị L với mục đích vay bù đắp mua bất động sản. Hợp đồng tín dụng được ký kết hợp pháp. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán, do đó đây là quan hệ pháp luật tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do bị đơn có địa chỉ tại thành phố T, tỉnh T nên Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để giải quyết vắng mặt là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về hợp đồng tín dụng:

Ngày 19/01/2022, giữa Ngân hàng TMCP Q và anh Lê Bá B và chị Nguyễn Thị L ký kết hợp đồng tín dụng số 7075483.22. Việc kí hợp đồng tín dụng là tự nguyện giữa hai bên, người tham gia ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật do đó Hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ và giải ngân cho vợ chồng anh Lê Bá B, Nguyễn Thị L theo Khế ước nhận nợ. Tuy nhiên anh B, chị L không trả nợ theo theo đúng thời hạn đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của anh B, chị L sang nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp là đúng theo thỏa thuận của các bên đã ký.

Việc tính lãi của Ngân hàng đúng với mức lãi suất theo hợp đồng và phù hợp với quy định của pháp luật. Xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp. Từ thời điểm Ngân hàng làm đơn khởi kiện đến thời điểm xét xử, anh B, chị L không trả thêm được khoản tiền nợ nào cho Ngân hàng, cũng như không tham gia các buổi hòa giải để tìm phương án giải quyết tranh chấp giữa các bên. Điều đó cho thấy anh B, chị L không có thiện chí để trả nợ. Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc anh Lê Bá B, chị Nguyễn Thị L phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng. Tổng số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (20/5/2024) là: 1.306.433.230 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ ba trăm lẻ sáu triệu*

bốn trăm ba mươi ba nghìn hai trăm ba mươi đồng). Trong đó: Nợ gốc: 979.996.000 đồng; Nợ lãi: 120.078.037 đồng; Nợ lãi quá hạn: 206.359.193 đồng.

Đồng thời, anh Lê Bá B, chị Nguyễn Thị L tiếp tục phải chịu khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh trên số dư nợ gốc theo Hợp đồng cho vay hạn mức và các giấy nhận nợ đã ký giữa các bên cho đến thời điểm thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

[3]. Về hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Q. Anh B, chị L đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6515517.22 ngày 19/01/2022, số công chứng 501, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Nam, tỉnh T, địa chỉ: 38 C, phường A, thành phố T, tỉnh T công chứng ngày 19/01/2022 và Văn bản cam kết tài sản trên đất ngày 19/01/2022. Nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi ký hợp đồng thế chấp các bên đều thừa nhận tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của người thế chấp và không có tranh chấp với ai; Trình tự, thủ tục thế chấp tài sản đúng quy định tại các Điều 298; Điều 317 của Bộ luật dân sự; Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, Ngân hàng Q yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp anh B, chị L không trả được nợ là phù hợp với Điều 299 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận nên anh Lê Bá B, chị Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Căn cứ Điều 90, khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 299, Điều 301, Điều 317, Điều 319, Điều 613, Điều 615 và Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

- Buộc anh Lê Bá B, chị Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q toàn bộ khoản nợ tính đến ngày xét xử (ngày 20/5/2024) theo Hợp đồng tín dụng số 7075483.22 ngày 19/01/2022 và khế ước nhận nợ, cụ thể:

- Nợ gốc: 979.996.000 đồng;

- Nợ lãi: 120.078.037 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 206.359.193 đồng.

Tổng cộng: 1.306.433.230 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ ba trăm lẻ sáu triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn hai trăm ba mươi đồng*).

2. Kể từ ngày 21/5/2024, anh Lê Bá B, chị Nguyễn Thị L phải tiếp tục chịu các khoản nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo quy định của Hợp đồng tín dụng số 7075483.22 ký ngày 19/01/2022.

3. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Lê Bá B, chị Nguyễn Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T thi hành tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6515517.22 ngày 19/01/2022, số công chứng 501, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Nam, tỉnh T, địa chỉ: 38 C, phường A, thành phố T, tỉnh T công chứng ngày 19/01/2022 và Văn bản cam kết tài sản trên đất ngày 19/01/2022, cụ thể:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 1292, tờ bản đồ số 14, diện tích 219,2m^2 tại địa chỉ: Đ 1, thị trấn P, huyện X, tỉnh T, được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 953433, số vào sổ cấp GCN: CS-04217 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/12/2021 cho ông Bùi Văn Sữ. Ngày 07/01/2022 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Lê Bá B và bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 000351.CN.001.

5. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, anh Lê Bá B và chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

6. Về án phí: Anh Lê Bá B, chị Nguyễn Thị L phải nộp 51.193.000 đồng (năm mươi mốt triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (đã làm tròn số).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền 22.649.000 đồng (hai mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0002922 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai bản án./.

Nơi nhận:
- VKSND TP T;
- Chi cục THADS TP T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Linh