

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

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

Bản án số: 54/2022/DS-ST
Ngày: 01/7/2022
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 B-TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phú
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Kim Chi
Ông Trần Văn Chánh
- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Sơn - Cán bộ Tòa án nhân dân TP. B - tỉnh Đồng Nai.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. B tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 417/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2022/QĐST-DS ngày 08/6/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP H (MSB).

Địa chỉ trụ sở chính: 54A Nguyễn Chí Th, phường Láng Th, quận Đ, TP. Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: 180-192 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái B, Quận 1, TP. H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Bửu Q – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền ký đơn khởi kiện: Ông Bùi Đức Q – Chức vụ: Quyền Giám đốc Khối quản lý tín dụng (theo văn bản ủy quyền số 6501/2019/UQ-TGD ngày 25/12/2019).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Nguyễn Văn Ch** và bà **Huỳnh Thị Như N**, sinh năm 1978 (theo văn bản ủy quyền số 729/2019/UQ-TGD 12 ngày 26/02/2020).

- Bị đơn: Ông **Trần Kỳ S**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 369A, ấp 1A, xã Tân Hạnh, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Thành B**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp An Trường, xã Trường Khánh, huyện Long Phú, tỉnh S.

(theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2022).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà **Huỳnh Lê Cẩm T**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 369A, ấp 1A, xã Tân Hạnh, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Thành B**, sinh năm 1975,

Địa chỉ: Ấp An Trường, xã Trường Kh, huyện L, tỉnh S.

(theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2022).

+ Ông **Hồ Minh C**, sinh năm 1968.

+ Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1969.

Cùng ngụ tại địa chỉ: Số 110, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh S.

+ Ông **Nguyễn Thành B**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp An Trường, xã T, huyện L, tỉnh S.

(Bà N, ông B có mặt; bà N, ông C có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần H. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Như N trình bày:

Ngày 27/6/2019, Ngân hàng TMCP H-Chi nhánh Đồng Nai và ông Trần Kỳ S đã ký hợp đồng cho vay số: 24/2019/HĐCV ngày 27/6/2019, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (*ba tỷ đồng*); Thời hạn vay: 300 tháng.

- Mục đích sử dụng vốn: Cho vay mua bất động sản.

- Lãi suất cho vay: Được tính trên dư nợ gốc thực tế giảm dần và mức lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ/Giấy nhận nợ.

- Phương thức trả nợ: Trả gốc lãi thực hiện theo kỳ hạn trả nợ gốc, lãi cụ thể được các bên thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ/Giấy nhận nợ và các văn bản thỏa thuận khác có liên quan được ký giữa 2 bên nếu có.

Ngày 10/7/2019, Ngân hàng TMCP H – Chi nhánh Đồng Nai và ông Trần Kỳ S đã ký hợp đồng cho vay số: 35/2019/HĐCV ngày 10/7/2019, cụ thể như sau: Số tiền vay: 4.900.000.000 đồng (*bốn tỷ chín trăm triệu đồng*). Thời hạn vay: 300 tháng

- Mục đích sử dụng vốn: Cho vay mua bất động sản.

- Lãi suất cho vay: Được tính trên dư nợ gốc thực tế giảm dần và mức lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ /Giấy nhận nợ.

- Phương thức trả nợ: Trả gốc, lãi thực hiện theo kỳ hạn trả nợ gốc, lãi cụ thể được các thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ Giấy nhận nợ và các văn bản thỏa thuận khác có liên quan được ký giữa 2 bên nếu có.

2. Biện pháp bảo đảm tiền vay:

- Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cho vay số: 24/2019/HĐCV ngày 27/6/2019, ông Trần Kỳ S và bà Huỳnh Lê Cẩm T đã ký với MSB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh số: 24/2019/BĐ ngày 27/6/2019. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa 825, tờ bản đồ số 02, ấp Trường Bình, xã Trường Khánh, huyện Long Phú, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 642603, sổ vào sổ cấp GCN: CH-01080 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh S cấp ngày 30/03/2015, cập nhật thay đổi chủ sở hữu gần nhất ngày 17/6/2019 cho ông Trần Kỳ S.

- Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cho vay số: 35/2019/HĐCV ngày 10/7/2019, ông Trần Kỳ S và bà Huỳnh Lê Cẩm T đã ký với MSB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh số: 35-1/2019/BĐ ngày 10/7/2019. Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 80, tờ bản đồ số 07, ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: CQ 755995, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02579 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 24/6/2019;

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 84, tờ bản đồ 07, ấp Mương Khai, xã T, huyện Châu Th, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: CI 237756, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 01/9/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu gần nhất ngày 17/6/2019;

+ Quyền sử dụng đất theo tại thửa 121, tờ bản đồ số 07, ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: AK 864303, sổ vào sổ cấp GCN: 00022 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T (nay là huyện C), tỉnh S cấp ngày 25/12/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu gần nhất ngày 17/6/2019.

Việc thế chấp các Hợp đồng thế chấp nêu trên và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện đúng quy định pháp luật

Thực hiện hợp đồng: Ngày 29/6/2019, MSB đã giải ngân cho ông Trần Kỳ S số tiền 3.000.000.000 đồng (*ba tỷ đồng*) theo khế ước nhận nợ số 24/2019/KUNN- ngày 27/6/2019 và Hợp đồng cho vay số 24/2019/HĐCV ngày 27/6/2019.

Ngày 11/7/2019, MSB đã giải ngân cho ông Trần Kỳ S số tiền 4.900.000.000 đồng (*bốn tỷ, chín trăm triệu đồng*) theo khế ước nhận nợ số 35/2019/KUNN- ngày 11/7/2019 và Hợp đồng cho vay số 35/2019/HĐCV ngày 10/7/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Kỳ S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo đúng cam kết, thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ đã ký kết – Tạm tính đến ngày 09/02/2019, ông Trần Kỳ S còn nợ MSB tổng số tiền là 8.168.780.911 đồng.

- Dư nợ theo hợp đồng Số 24/2019/HĐCV ngày 27/6/2019 là 3.102.008.200 đồng, cụ thể:

Nợ gốc: 2.980.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 121.643.600 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 425.100 đồng.

- Dư nợ theo hợp đồng số 35/2019/HĐCV ngày 10/7/2019 là 5.066.712.211 đồng.

Cụ thể như sau:

Nợ gốc: 4.867.333.334 đồng

Nợ lãi trong hạn: 198.684.547 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 694.330 đồng.

Nay ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Buộc ông Trần Kỳ S phải thanh toán tổng số tiền còn nợ 8.168.780.911 đồng (Trong đó nợ gốc là 7.847.333.334 đồng, nợ lãi tạm tính đến hết ngày 09/02/2020 là 321.447.577 đồng).

- Tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 10/02/2020 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

- Trường hợp, ông Trần Kỳ S không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ vay.

Ngoài ra bà N không trình bày thêm gì khác.

b. Bị đơn ông Trần Kỳ S, đồng thời ông S cũng là người đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Lê Cẩm T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Về việc ký kết các hợp đồng tín dụng, số tiền vay, lãi suất vay, tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết và quá trình thực hiện hợp đồng theo lời trình bày của Ngân hàng là đúng. Do làm ăn không thuận lợi, gặp Nều khó khăn nên ông không thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay như các cam kết theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tuy Nên, ông đã chủ động liên hệ với Ngân hàng (Bộ phận cho vay), đồng ý và uỷ quyền cho phía Ngân hàng xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Nay Ngân hàng khởi kiện thì ông không đồng ý.

Ngoài ra ông S không trình bày thêm gì khác.

c. Bà Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Hồ Minh C trình bày:

- Thừa đất số 80, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S; Thừa đất số 84, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S; Thừa đất số 121, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S đều thuộc sở hữu của gia đình bà và đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Kỳ S và ông Nguyễn Thành B. Sau đó, ông B đã chuyển nhượng lại hết cho ông S. Theo thỏa thuận, tổng giá trị 03 thửa đất trên là 2.400.000.000 đồng nhưng ông S và ông B còn thiếu gia đình bà là 600.000.000 đồng đến nay chưa trả hết. Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S chỉ chuyển nhượng một phần, chừa lại phần nằm trong phần đất thổ cư theo biên bản thẩm định tại chỗ do TAND huyện C đã xác định tứ cận và tổng diện tích. Ngoài ra, thỏa thuận giữa hai bên là gia đình bà vẫn được tiếp tục sử dụng theo hình thức cho thuê với thời gian là 25 năm bắt đầu từ năm 2020 và 04 năm đầu tiên gia đình bà không được chuộc lại toàn bộ đất này, tính từ năm thứ 5 trở đi gia đình bà sẽ được chuộc lại phần đất trên cho đến khi đủ tiền chuộc lại toàn bộ phần đất đã sang nhượng. Hiện nay toàn bộ phần đất đã sang nhượng vẫn do gia đình bà đang trực tiếp quản lý và sử dụng để trồng lúa. Yêu cầu Tòa án xem xét:

+ Bà rút yêu cầu buộc ông Trần Kỳ S và ông Nguyễn Thành B trả 600.000.000 đồng còn thiếu khi mua đất.

+ Buộc ông Trần Kỳ S và ông Nguyễn Thành B đảm bảo thực hiện theo thỏa thuận cho gia đình bà tiếp tục sử dụng theo hình thức cho thuê với thời gian là 25 năm bắt đầu từ năm 2020 và tính từ năm thứ 5 trở đi gia đình bà có đủ tiền sẽ chuộc lại toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng.

+ Gia đình bà không đồng ý mọi hành vi kê biên phát mãi đối với 03 thửa đất trên.

d. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành B:

Ông nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị N, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Trần Kỳ S. Thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Đối với diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông S là chuyển nhượng trọn thửa, thủ tục đã hoàn tất, sang tên cho ông S. Ông S thế chấp ngân hàng để vay vốn, nay mất khả năng chi trả thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông không có ý kiến gì.

Đối với bà N, khi nhận chuyển nhượng đất của bà N, ông và bà N có thỏa thuận miệng với nhau là ông cho gia đình bà tiếp tục sử dụng theo hình thức cho thuê với thời gian là 25 năm bắt đầu từ năm 2020 và tính từ năm thứ 5 trở đi gia đình bà có đủ tiền sẽ chuộc lại toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng. Tuy Nên, bà N không trả tiền thuê đất và cũng không trả lãi ngân hàng. Nên ông chuyển nhượng cho ông S là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

d. Ông Nguyễn Thành B là người đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Lê Cẩm T trình bày:

Bà T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ngân hàng Thương mại Cổ phần H khởi kiện yêu cầu ông Trần Kỳ S phải thanh toán số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng tín dụng hợp đồng Số 24/2019/HĐCV ngày 27/6/2019 và 35/2019/HĐCV ngày 10/7/2019. Ông Trần Kỳ S có địa chỉ tại: 369A, ấp 1A, xã Tân Hạnh, TP. B, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân TP. B.

Về tư cách đương sự: Căn cứ khoản 2 Điều 68 xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần H là nguyên đơn; ông Trần Kỳ S là bị đơn; bà Nguyễn Thị N, bà Huỳnh Lê Cẩm T, ông Nguyễn Thành B, ông Hồ Minh C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ông Trần Kỳ S, bà Huỳnh Lê Cẩm T ủy quyền cho ông Nguyễn Thành B, thủ tục ủy quyền hợp lệ nên được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Minh C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hồ Minh C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N, thủ tục ủy quyền hợp lệ nên được chấp nhận. Bà Nguyễn Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Minh C.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H khởi kiện yêu cầu ông Trần Kỳ S là bị đơn phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng hợp đồng tín dụng số 24/2019/ HĐCV ngày 27/6/2019 và hợp đồng số 35/2019/HĐCV ngày 10/7/2019 mà các bên đã ký kết. Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ án:

1. Đối với hợp đồng cho vay số: 24/2019/ HĐCV ngày 27/6/2019

Ngày 27/6/2019, Ngân hàng TMCP H-Chi nhánh Đồng Nai và ông Trần Kỳ S đã ký hợp đồng cho vay số: 24/2019/HĐCV, cụ thể :

- Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (*ba tỷ đồng*);
- Thời hạn vay: 300 tháng.
- Mục đích sử dụng vốn: Cho vay mua bất động sản.
- Lãi suất cho vay: Được tính trên dư nợ gốc thực tế giảm dần và mức lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ/Giấy nhận nợ.

Phương thức trả nợ: Trả gốc lãi thực hiện theo kỳ hạn trả nợ gốc, lãi cụ thể được các bên thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ /Giấy nhận nợ và các văn bản thỏa thuận khác có liên quan được ký giữa 2 bên nếu có.

2. Đối với Hợp đồng 35/2019/HĐCV ngày 10/7/2019:

Ngày 10/7/2019, Ngân hàng TMCP H – Chi nhánh Đồng Nai và ông Trần Kỳ S đã ký hợp đồng cho vay số: 35/2019 HĐCV ngày 10/7/2019, cụ thể như sau: - Số tiền vay: 4.900.000.000 đồng (*bốn tỷ chín trăm triệu đồng*).

- Thời hạn vay: 300 tháng
- Mục đích sử dụng vốn: Cho vay mua bất động sản.
- Lãi suất cho vay: Được tính trên dư nợ gốc thực tế giảm dần và mức lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ / Giấy nhận nợ.

-Phương thức trả nợ: Trả gốc, lãi thực hiện theo kỳ hạn trả nợ gốc, lãi cụ thể được các thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ/Giấy nhận nợ và các văn bản thỏa thuận khác có liên quan được ký giữa 2 bên nếu có.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cho vay số: 24/2019 HĐCV ngày 27/6/2019, ông Trần Kỳ S và bà Huỳnh Lê Cẩm T đã ký với MSB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh số: 24/2019 BD ngày 27/6/2019. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa 825, tờ bản đồ số 02, ấp Trường Bình, xã

Trương Khánh, huyện Long Phú, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 542615, số vào sổ cấp GCN: CH-01080 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh S cấp ngày 30/03/2015, cập nhật thay đổi chủ sở hữu gần nhất ngày 17/6/2019 cho ông Trần Kỳ S.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cho vay số: 35/2019/HĐCV ngày 10/7/2019, ông Trần Kỳ S và bà Huỳnh Lê Cẩm T đã ký với MSB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh số: 35-1/2019/BĐ ngày 10/7/2019. Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 80, tờ bản đồ số 07, ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: CO 755995, số vào sổ cấp GCN: CS 02579 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 24/6/2019;

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 84, tờ bản đồ số 07, ấp Mương Khai, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: CT 237756, số vào sổ cấp GCN: CS 02228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 01/9/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu gần nhất ngày 17/6/2019;

+ Quyền sử dụng đất theo tại thửa 121, tờ bản đồ số 07, ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: AK 864303, số vào sổ cấp GCN: 00022 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ T (nay là huyện C), tỉnh S cấp ngày 25/12/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu gần nhất ngày 17/6/2019.

Việc thế chấp các Hợp đồng thế chấp nêu trên và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Kỳ S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tính đến ngày 01/7/2022, ông Trần Kỳ S còn nợ MSB tổng số tiền như sau:

Đối với hợp đồng cho vay số: 24/2019/ HĐCV ngày 27/6/2019

Nợ gốc: 2.980.000.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 970.754.592 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 30.501.661 đồng.

Đối với hợp đồng cho vay số: 35/2019 HĐCV ngày 10/7/2019

Nợ gốc: 4.867.333.334 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 1.564.043.851 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 48.259.205 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ý kiến của ông Trần Kỳ S là việc ký kết các hợp đồng tín dụng, số tiền vay, lãi suất vay, tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết và quá trình thực hiện hợp đồng theo lời trình bày của Ngân hàng là đúng. Do làm ăn không thuận lợi, gặp Nều khó khăn nên ông không thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay như các cam kết theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tuy Nên, ông đã chủ động liên hệ với Ngân hàng (Bộ phận cho vay),

đồng ý và ủy quyền cho phía Ngân hàng xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Nên nay ngân hàng khởi kiện ông ra Tòa thì ông không đồng ý.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thành B - đại diện ông Trần Kỳ S cũng trình bày ông S đồng ý trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng. Tuy Nên, do ông S làm ăn gặp khó khăn, mất khả năng thanh toán nên ông đề nghị ngân hàng xem xét, giảm lãi cho ông Trần Kỳ S.

Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H là có căn cứ vì các hợp đồng tín dụng hai bên ký kết đúng quy định, có hiệu lực pháp luật, các chứng cứ Ngân hàng Thương mại Cổ phần H cung cấp là hợp lệ và thể hiện ông Trần Kỳ S đã vi phạm hợp đồng tín dụng. Ông Trần Kỳ S cũng thừa nhận các hợp đồng vay giữa ông và ngân hàng ký kết đúng quy định. Do làm ăn gặp khó khăn nên ông mất khả năng thanh, ông không thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay như các cam kết theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Kỳ S phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H số tiền tính đến ngày 01/7/2022 là 10.460.892.644 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 7.847.333.334 đồng; nợ lãi: 2.543.798.443 đồng; Nợ lãi quá hạn: 78.760.866 đồng.

Kể từ ngày 02/07/2022, ông Trần Kỳ S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số số hợp đồng cho vay số 24/2019/ HĐCV ngày 27/6/2019 và hợp đồng 35/2019 HĐCV ngày 10/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Đối với số tiền 1.750.000 đồng (*một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ngân hàng đã tạm ứng. Nay, ông Trần Kỳ S phải có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền trên.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N, ông C về thửa đất số 80, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S; Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S; Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S.

Theo ông C, bà N cả ba thửa đất trên đều thuộc sở hữu của gia đình bà và đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Kỳ S và ông Nguyễn Thành B. Sau đó, ông B đã chuyển nhượng lại hết cho ông S. Theo thỏa thuận, tổng giá trị 03 thửa đất trên là 2.400.000.000 đồng nhưng ông S và ông B còn thiếu gia đình bà là 600.000.000 đồng đến nay chưa trả hết. Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Mương Khai, xã T, huyện C, tỉnh S chỉ chuyển nhượng một phần, chưa lại phần nằm trong phần đất thổ cư theo biên bản thẩm định tại chỗ do TAND huyện C đã xác định tứ cận và tổng diện tích. Ngoài ra, thỏa thuận giữa hai bên là gia đình bà vẫn được tiếp tục sử dụng theo hình thức cho thuê với thời gian là 25 năm bắt đầu từ năm 2020 và 04 năm đầu tiên gia đình bà không được chuộc lại toàn bộ đất này, tính từ năm thứ 5 trở đi gia đình bà sẽ được chuộc lại phần đất trên cho đến khi đủ tiền chuộc lại toàn bộ phần đất đã sang nhượng. Hiện nay toàn bộ phần đất đã sang nhượng vẫn do gia đình bà đang trực tiếp quản lý và sử dụng để trồng lúa. Bà yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Trần

Kỳ S và ông Nguyễn Thành B trả 600.000.000 đồng còn thiếu khi mua đất; Buộc ông Trần Kỳ S và ông Nguyễn Thành B đảm bảo thực hiện theo thỏa thuận cho gia đình bà tiếp tục sử dụng theo hình thức cho thuê với thời gian là 25 năm bắt đầu từ năm 2020 và tính từ năm thứ 5 trở đi gia đình bà có đủ tiền sẽ chuộc lại toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng; gia đình bà không đồng ý mọi hành vi kê biên phát mãi đối với 03 thửa đất trên.

Quá trình làm việc Tòa án đã lập biên bản làm việc hướng dẫn bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành B trả số tiền còn thiếu 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) theo quy định pháp luật nếu có căn cứ.

Đối với ý kiến của ông bà về việc thỏa thuận giữa hai bên (gia đình bà N, ông và ông B) là gia đình bà vẫn được tiếp tục sử dụng theo hình thức cho thuê với thời gian là 25 năm bắt đầu từ năm 2020 và 04 năm đầu tiên gia đình bà không được chuộc lại toàn bộ đất này, tính từ năm thứ 5 trở đi gia đình bà sẽ được chuộc lại phần đất trên cho đến khi đủ tiền chuộc lại toàn bộ phần đất đã sang nhượng. Bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì nên Tòa án không đặt ra xem xét.

[5] Về lãi suất: Kể từ ngày 02/7/2022, ông Trần Kỳ S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số 24/2019/ HĐCV ngày 27/6/2019 và hợp đồng 35/2019 HĐCV ngày 10/7/2019.

[6] Về án phí:

- Ông Trần Kỳ S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H tạm ứng án phí đã nộp.

*** *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. B:***

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 đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Qua kiểm sát giải quyết vụ án dân sự từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán được phân công làm chủ tọa giải quyết vụ án đều đảm bảo đúng quy định tại Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án này, các đương sự được Thẩm phán xác định đúng tư cách pháp lý của đương sự, đảm bảo việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp nghiên cứu đúng thời hạn luật định.

Về việc tuân thủ pháp luật của các đương sự: Ngân hàng Thương mại Cổ phần H thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Đề nghị xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 220; khoản 1 Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, Điều 465, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 18 Thông tư 39/2016/TTNHN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Áp dụng **khoản 2 Điều 26 của** Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H.

Buộc ông Trần Kỳ S phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H- chi nhánh Đồng Nai số tiền tính đến ngày 01/7/2022 là 10.460.892.644 đồng (mười tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc: 7.847.333.334 đồng; nợ lãi: 2.543.798.443 đồng; Nợ lãi quá hạn: 78.760.866 đồng

Kể từ ngày 02/07/2022, ông Trần Kỳ S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số số hợp đồng cho vay số 24/2019/ HĐCV ngày 27/6/2019 và hợp đồng 35/2019 HĐCV ngày 10/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp, ông Trần Kỳ S không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ vay.

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, 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 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.

Về án phí DSST: Ông Trần Kỳ S phải chịu 120.460.893 đồng (một trăm hai mươi triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, tám trăm chín mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.085.000 đồng (*năm mươi tám triệu không trăm tám mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0009113 ngày 05/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Buộc ông Trần Kỳ S phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H số 1.750.000 đồng (*một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) chi phí tố tụng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy

- Đương sự (2);
- VKSND TP B (2);
- THADS TP B (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Phú

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

