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

Bản án số: 253/2024/DS-ST
Ngày 15-8-2024
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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Công.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Văn Nhung;

2. Ông Phan Văn Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Việt Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2024/TLST- DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 319/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 299/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (N); có trụ sở: Số B L, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thanh T; chức vụ: Chuyên viên tố tụng của Ngân hàng (văn bản ủy quyền ngày 14/8/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đào Thị H, sinh năm 1976; thường trú: Số D khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 3 năm 2024, quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bà Phạm Thị Thanh T trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng N) đã ký với bà Đào Thị H có ký hợp đồng cho vay, cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay số 041/22/HĐCV-9312 ngày 17/6/2022 với nội dung Ngân hàng NCB cho bà Đào Thị H vay số tiền 4.300.000.000 đồng; thời hạn vay:

300 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên LSV kể từ ngày giải ngân đến ngày 17/6/2023 là 7.79%, lãi suất kỳ tiếp theo lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV = Lãi suất cơ sở + biên độ 3.5%/năm. LSCS được N ban hành theo từng thời kỳ; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngân hàng N đã giải ngân toàn bộ số tiền trên cho bà Đào Thị H theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/041/22/HĐCV-9312 ngày 17/6/2022.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 17/6/2022, bà Đào Thị H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 041/22/HĐTC-9312 với Ngân hàng N để thế chấp: Quyền sử dụng đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 1BA-1, tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số AH 207301, vào sổ cấp H 06005 do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho Đào Thị H ngày 08/12/2006, cập nhật biến động ngày 14/12/2006 và ngày 12/7/2017, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/12/2020, số công chứng 8490, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đào Thị H đã vi phạm nội dung thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 27/8/2022. Tính đến ngày 15/8/2024, bà Đào Thị H đã thanh toán được cho Ngân hàng N tổng cộng số tiền 286.691.757 đồng, trong đó nợ gốc 82.319.844 đồng, nợ lãi 204.371.913 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Đào Thị H trả toàn bộ số tiền theo Hợp đồng cho vay số 041/22/HĐCV-9312 ngày 17/6/2022 là 5.048.498.699 đồng, trong đó gồm: Nợ gốc là 4.217.680.153 đồng, nợ lãi trong hạn 749.921.286 đồng, nợ lãi quá hạn 28.463.813 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 52.433.446 đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 16/8/2024 cho đến khi bà Đào Thị H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

- Trường hợp bà Đào Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 1BA-1, tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số AH 207301, vào sổ cấp H 06005 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho Đào Thị H ngày 08/12/2006, cập nhật biến động ngày 14/12/2006 và ngày 12/7/2017, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/12/2020, số công chứng 8490, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại N thì bà Đào Thị H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q (N).

- *Bị đơn* bà Đào Thị H đã được tòa án triệu tập hợp lệ để cung cấp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 01/7/2024, tham gia phiên tòa vào các ngày 26/7/2024 và ngày 15/8/2024 nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

- *Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 28/6/2024 tài sản thế chấp gồm:*

Quyền sử dụng đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 1BA-1, tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số AH207301, vào sổ cấp H06005 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho Đào Thị H ngày 08/12/2006, cập nhật biến động ngày 14/12/2006 và ngày 12/7/2017 có tứ cận như sau: Hướng bắc giáp thửa đất 1454, hướng nam giáp đường nhựa, hướng tây giáp thửa đất 1757 và thửa đất 328, hướng đông giáp thửa đất 1453 và đường đất; trên đất có 01 căn nhà cấp 04 có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tôn, diện tích 150m^2 và 01 đồng hồ điện nước, 01 vách tường xây tô có diện tích 65m^2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hiện nay do bà Đào Thị H đang quản lý, sử dụng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Đào Thị H đã được tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào các ngày 26/7/2024 và ngày 15/8/2024 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Ngày 17/6/2022 Ngân hàng N và bà Đào Thị H ký Hợp đồng cho vay số 041/22/HĐCV-9312 với nội dung Ngân hàng NCB cho bà H vay số tiền 4.300.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, ngày 17/6/2022, bà Đào Thị H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 041/22/HĐTC-9312 với Ngân hàng N để thế chấp: Quyền sử dụng đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ

số 1BA-1, tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số AH 207301, vào sổ cấp H 06005 do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho Đào Thị H ngày 08/12/2006, cập nhật biến động ngày 14/12/2006 và ngày 12/7/2017, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/12/2020, số công chứng 8490, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đào Thị H đã thanh toán cho Ngân hàng N được tổng cộng số tiền 286.691.757 đồng, trong đó nợ gốc 82.319.844 đồng, nợ lãi 204.371.913 đồng. Tuy nhiên, kể từ ngày 27/8/2022, bà H đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên Ngân hàng N đã chuyển nợ quá hạn.

[3] Xét, việc ký kết các Hợp đồng cho vay số 041/22/HĐCV-9312 ngày 17/6/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) với bà Đào Thị H thể hiện sự tự nguyện của các đương sự trong giao kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng N (tính đến ngày 26/8/2022) với tổng số tiền 286.691.757 đồng, kể từ ngày 27/8/2022 cho đến nay bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng N theo như thỏa thuận. Như vậy, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận tại Điều 7 của các Hợp đồng vay tài sản. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đào Thị H trả toàn bộ số tiền theo Hợp đồng cho vay số 041/22/HĐCV-9312 ngày 17/6/2022 tổng cộng số tiền 5.048.498.699 đồng bao gồm: Nợ gốc là 4.217.680.153 đồng, nợ lãi trong hạn 749.921.286 đồng, nợ lãi quá hạn 28.463.813 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 52.433.446 đồng, là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N): Tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 041/22/HĐTC-9312 ngày 17/6/2022 giữa Ngân hàng N và bà Đào Thị H có thỏa thuận quy định về xử lý tài sản thế chấp, thì Ngân hàng N được quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp sau: *"Khi đến hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dung) mà bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả của mình đối với bên A theo hợp đồng cấp tín dụng"*. Theo sự thỏa thuận này thì bị đơn bà Đào Thị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay của Hợp đồng vay tài sản nên sự kiện vi phạm trong Hợp đồng thế chấp đã xảy ra và Ngân hàng N khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết: Trong trường hợp bà Đào Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 498,4m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 1BA-1, tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số AH 207301, vào sổ cấp H 06005 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho Đào Thị H ngày 08/12/2006, cập nhật biến động ngày 14/12/2006 và ngày 12/7/2017, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/12/2020, số công chứng 8490, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, là có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An phù hợp với phân tích trên nên chấp nhận.

[5] Chi phí xem xét thẩm định: Bị đơn bà Đào Thị H phải chịu số tiền 5.000.000 đồng, Ngân hàng N đã tạm ứng số tiền này nên buộc bà H phải trả lại cho Ngân hàng N.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đào Thị H phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 325, 351, 353 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) với bị đơn bà Đào Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1. Buộc bà Đào Thị H thanh toán Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) số tiền còn nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 041/22/HĐCV-9312 ngày 17/6/2022 tính đến ngày 15/8/2024 là 5.048.498.699 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 4.217.680.153 đồng, nợ lãi trong hạn 749.921.286 đồng, nợ lãi quá hạn 28.463.813 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 52.433.446 đồng.

Tiền lãi, phí được tiếp tục được tính kể từ ngày 16/8/2024 cho đến khi đến khi bà Đào Thị H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nêu trên.

2. Trường hợp bà Đào Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 041/22/HĐTC-9312 ngày 17/6/2022 được công chứng tại Văn phòng Nguyễn Thị G ngày 24/12/2020, số công chứng 8490, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất có diện tích 498,2m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 1BA-1, tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số AH 207301, vào sổ cấp H 06005 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho Đào Thị H ngày 08/12/2006, cập nhật biến động ngày 14/12/2006 và ngày 12/7/2017 và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp là bà Đào Thị H gồm có 01 căn nhà cấp 04 có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tôn, diện tích 150m^2 và 01 đồng hồ điện nước, 01 vách tường xây tô có diện tích 65m^2.

- Toàn bộ số tiền thu hồi được từ việc phát mại/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bà Đào Thị H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N). Trường hợp nếu số tiền thu hồi được từ xử lý tài sản bảo đảm không

đủ để thanh toán hết nợ thì bên bà Đào Thị H phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Đào Thị H phải chịu số tiền 113.048.499 đồng.

3.2. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.401.698 đồng, theo biên lai thu tiền số 0002904 ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí xem xét thẩm định: Buộc bị đơn bà Đào Thị H trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) 5.000.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

5. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA