

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 33 /2025/DS-ST.

Ngày: 21/3/2025

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 BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Thùy Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Tùng

2. Ông Lê Anh Giàu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thái Khang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

Ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 396/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2025/QĐXX-ST ngày 12 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ: G, T, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H - Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn Q - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh T2

- Bà Nguyễn Thị Thảo N - Chuyên viên QHKKH CN PGD Cai Lậy

- Ông Đặng Quốc T - Chuyên viên xử lý nợ

2. Bị đơn:

- Ông Nghiêm Thanh T1, sinh năm 1983

Địa chỉ: 8, ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983.

Địa chỉ: G, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ông T có mặt. Ông T1, bà L vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L có vay tiền của Ngân hàng TMCP S (S1) theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021, Khế ước nhận nợ số 01-023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 01/10/2021:

- Số tiền vay: 7.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: thanh toán bù đắp tiền mua đất thừa đất số 50 và 51 tờ bản đồ số 56 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre
- Số tiền đã giải ngân: 2.500.000.000 đồng
- Ngày giải ngân: 01/10/2021
- Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày 01/10/2021
- Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm áp dụng trong 03 tháng kể từ ngày 01/10/2021 đến hết ngày 31/01/2022
- Điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên ngày 01/01/2022, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tại ngày 01/01/2022 và các lần tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VNĐ của S1 kỳ hạn vay 24 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay 4%/năm
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn
- Lãi chậm trả lãi: theo mức lãi suất chậm trả bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm
- Hình thức trả nợ: lãi trả vào ngày 01 hàng tháng, ngày đầu tiên trả lãi vào ngày 01/11/2021, gốc trả vào 01/10/2023.

Khoản vay trên được bảo đảm bằng hình thức thế chấp tài sản theo - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 023/2021/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 30/9/2021 tại Văn phòng C, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 30/9/2021). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thừa đất số 50 tờ bản đồ số 56 tại phường P, thành phố B, diện tích 333,8m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 11/7/2050, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 471814 (Số vào sổ cấp GCN: CS06792) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/9/2021 sang chủ sử dụng ông Nghiêm Thanh T1.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thừa đất số 51 tờ bản đồ số 56 tại phường P, thành phố B, diện tích 100,1m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 11/7/2050 (ngày 20/3/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị với diện tích 100,1m²), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 471327 (Số vào sổ cấp GCN: CS06793) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/9/2021 sang chủ sử dụng ông Nghiêm Thanh T1.

Ông T1 và bà L đã trả cho Ngân hàng số tiền 270.993.620 đồng gồm tiền lãi trong hạn 270.852.886 đồng, phí phạt 140.734 đồng. Từ 01/10/2022 đến nay ông T1 và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

2. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022, Khế ước nhận nợ số 01-013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 22/4/2022:

- Số tiền vay: 6.700.000.000đồng;
- Mục đích vay: bù đắp tiền mua bất động sản
- Số tiền đã giải ngân: 6.700.000.000 đồng
- Ngày giải ngân: 22/4/2022
- Thời hạn cho vay: 239 tháng kể từ ngày 22/4/2022
- Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm áp dụng trong 03 tháng kể từ ngày 22/4/2022 đến hết ngày 21/7/2022

- Điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên ngày 22/7/2022, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tại ngày 22/7/2022 và các lần tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VNĐ của S1 kỳ hạn vay 239 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay 3.5%/năm

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn
- Lãi chậm trả lãi: theo mức lãi suất chậm trả bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm

- Hình thức trả nợ: lãi trả vào ngày 01 hàng tháng, ngày đầu tiên trả lãi vào ngày 01/5/2022, gốc trả hàng tháng trong 239 kỳ: kỳ 01 đến kỳ 238: 28.100.000đồng, kỳ 239 trả 12.200.000đồng

Khoản vay trên được bảo đảm bằng hình thức thế chấp tài sản theo - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 013/2022/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 19/4/2022 tại Văn phòng C, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 19/4/2022). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 571 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 1.960,1m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 03/02/2069, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 372097 (Số vào sổ cấp GCN: CS18924) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/4/2022.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 219 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 719,8m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 15/4/2030, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 372096 (Số vào sổ cấp GCN: CS18925) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/4/2022.

Ông T1 và bà L đã trả cho Ngân hàng số tiền 431.831.876 đồng gồm tiền gốc 140.500.000đồng, tiền lãi trong hạn 290.716.504 đồng, phí phạt 615.372 đồng. Từ 01/10/2022 đến nay ông T1 và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

3. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022, Khế ước nhận nợ số 01-016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 17/5/2022:

- Số tiền vay: 3.300.000.000đồng;
- Mục đích vay: bù đắp tiền mua bất động sản

- Số tiền đã giải ngân: 3.300.000.000 đồng
- Ngày giải ngân: 17/5/2022
- Thời hạn cho vay: 239 tháng kể từ ngày 17/5/2022
- Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm áp dụng trong 03 tháng kể từ ngày 17/5/2022 đến hết ngày 16/8/2022
- Điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh lần đầu tiên ngày 17/8/2022, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất, mức lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh tại ngày 17/8/2022 và các lần tiếp theo bằng lãi suất cơ sở VNĐ của S1 kỳ hạn vay 239 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay 4%/năm
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn
- Lãi chậm trả lãi: theo mức lãi suất chậm trả bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm
- Hình thức trả nợ: gốc và lãi trả vào ngày 15 hàng tháng, ngày đầu tiên trả gốc và lãi vào ngày 15/6/2022

Khoản vay trên được bảo đảm bằng hình thức thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 16/5/2022 tại Văn phòng C, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 16/5/2022). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 236 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 987,5m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 07/3/2034, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 296172 (Số vào sổ cấp GCN: CS19040) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2022.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 237 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 2.342,0m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 15/8/2025, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 296173 (Số vào sổ cấp GCN: CS19039) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2022.

Ông T1 và bà L đã trả cho Ngân hàng số tiền 188.182.952 đồng gồm tiền gốc 55.240.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1323.725.933 đồng, phí phạt 217.019 đồng. Từ 15/10/2022 đến nay ông T1 và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do ông T1 và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà L chịu trách nhiệm liên đới trả nợ, số tiền nợ tính đến ngày 20/3/2025 là 17.327.416.913 đồng gồm:

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021, Khế ước nhận nợ số 01-023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 01/10/2021 là 3.762.633.925 đồng:

- + Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng
- + Lãi trong hạn: 934.866.315 đồng
- + Lãi quá hạn: 270.753.432 đồng
- + Lãi chậm trả lãi: 57.014.178 đồng

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022, Khế ước nhận nợ số 01-013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 22/4/2022 là 9.042.166.064 đồng:

- + Nợ gốc: 6.559.500.000đồng
- + Lãi trong hạn: 2.231.455.593 đồng
- + Lãi quá hạn: 183.925.017 đồng
- + Lãi chậm trả lãi: 67.285.454 đồng

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022, Khế ước nhận nợ số 01-016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 17/5/2022 là 4.522.616.924 đồng:

- + Nợ gốc: : 3.244.760.000đồng
- + Lãi trong hạn: 1.146.474.647 đồng
- + Lãi quá hạn: 98.013.671 đồng
- + Lãi chậm trả lãi: 33.368.606 đồng

Đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 21/3/2025 cho đến khi tất nợ theo lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp ông T1 và bà L ông thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa để triệu tập ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L tới Tòa án để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử nhưng ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L không đến, do đó Tòa án không thể lấy lời khai của ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L cũng như không tiến hành hòa giải được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng TMCP S khởi kiện ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L yêu cầu trả số tiền tính đến ngày 20/3/2025 là 17.327.416.913 đồng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Xét quan hệ tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Bị đơn ông Nghiêm Thanh T1 cư trú tại xã S, thành phố B và bà Nguyễn Thị L cư trú tại xã B, thành phố B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Bị đơn ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L đã được triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021, Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022 và Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022 giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L được ký kết bằng văn bản, trên tinh

thần tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên, đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên đây là hợp đồng hợp pháp, được pháp luật thừa nhận và bảo vệ

[2.1] Xét yêu cầu trả số tiền 3.762.633.925 đồng theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021, Khế ước nhận nợ số 01-023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 01/10/2021:

Ngân hàng TMCP S đã thực hiện việc giải ngân số tiền 2.500.000.000 đồng cho ông T1 và bà L theo thỏa thuận vào ngày 01/10/2021 theo Khế ước nhận nợ số 01-023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 01/10/2021. Việc ông T1, bà L không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng về việc trả lãi và vốn cho Ngân hàng là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021, Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu buộc ông T1 và bà L chịu trách nhiệm liên đới trả số tính đến ngày 20/3/2025 là 3.762.633.925 đồng gồm: Tiền nợ gốc: 2.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 934.866.315 đồng, nợ lãi quá hạn: 270.753.432 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 57.014.178 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/3/2025 đến ngày ông T1 và bà L trả tất nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021, Khế ước nhận nợ số 01-023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 01/10/2021 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu trả số tiền 9.042.166.064 đồng theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022, Khế ước nhận nợ số 01-013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 22/4/2022:

Ngân hàng TMCP S đã thực hiện việc giải ngân số tiền 6.700.000.000 đồng cho ông T1 và bà L theo thỏa thuận vào ngày 22/4/2022 theo Khế ước nhận nợ số 01-013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 22/4/2022. Việc ông T1, bà L không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng về việc trả lãi và vốn cho Ngân hàng là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022, Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu buộc ông T1 và bà L chịu trách nhiệm liên đới trả số tính đến ngày 20/3/2025 là 9.042.166.064 đồng gồm: Tiền nợ gốc: 6.559.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.231.455.593 đồng, nợ lãi quá hạn: 183.925.017 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 67.285.454 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/3/2025 đến ngày ông T1 và bà L trả tất nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022, Khế ước nhận nợ số 01-013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 22/4/2022 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu trả số tiền 4.522.616.924 đồng theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022, Khế ước nhận nợ số 01-016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 17/5/2022:

Ngân hàng TMCP S đã thực hiện việc giải ngân số tiền 3.300.000.000 đồng cho ông T1 và bà L theo thỏa thuận vào ngày 17/5/2022 theo Khế ước nhận nợ số 01-016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 17/5/2022. Việc ông T1, bà L không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng về việc trả lãi và vốn cho Ngân hàng là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022, Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu buộc ông T1 và bà L chịu trách nhiệm liên đới trả

số tính đến ngày 20/3/2025 là 4.522.616.924 đồng gồm: Tiền nợ gốc: 3.244.760.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.146.474.647 đồng, nợ lãi quá hạn: 98.013.671 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 33.368.606 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/3/2025 đến ngày ông T1 và bà L trả tất nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022, Khế ước nhận nợ số 01-016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 17/5/2022 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ: xét thấy ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L vay tiền của Ngân hàng TMCP S có bảo đảm bằng tài sản theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 023/2021/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 30/9/2021 tại Văn phòng C, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 30/9/2021). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 50 tờ bản đồ số 56 tại phường P, thành phố B, diện tích 333,8m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 11/7/2050, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 471814 (Số vào sổ cấp GCN: CS06792) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/9/2021 sang chủ sử dụng ông Nghiêm Thanh T1.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 51 tờ bản đồ số 56 tại phường P, thành phố B, diện tích 100,1m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 11/7/2050 (ngày 20/3/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị với diện tích 100,1m²), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 471327 (Số vào sổ cấp GCN: CS06793) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/9/2021 sang chủ sử dụng ông Nghiêm Thanh T1.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 013/2022/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 19/4/2022 tại Văn phòng C, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 19/4/2022). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 571 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 1.960,1m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 03/02/2069, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 372097 (Số vào sổ cấp GCN: CS18924) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/4/2022.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 219 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 719,8m², hình thức sử dụng: sử dụng

riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 15/4/2030, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 372096 (Số vào sổ cấp GCN: CS18925) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/4/2022.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 16/5/2022 tại Văn phòng C, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 16/5/2022). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 236 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 987,5m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 07/3/2034, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 296172 (Số vào sổ cấp GCN: CS19040) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2022.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 237 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 2.342,0m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 15/8/2025, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 296173 (Số vào sổ cấp GCN: CS19039) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2022.

Các Hợp đồng thế chấp nêu trên được giao kết trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên đây là hợp đồng hợp pháp, được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Việc Ngân hàng TMCP S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng là có cơ sở, phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng nên được chấp nhận

[4] Căn cứ theo quy định Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu được chấp nhận của ngân hàng = 112.000.000đồng + 0.1% x (17.327.416.913 đồng - 4.000.000.000đồng) = 125.327.400 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

- Áp dụng các Điều 317, 318, 319, 320, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S, cụ thể tuyên:

Buộc Ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L chịu trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tính đến ngày 21/3/2025, là 17.327.416.913

(Mười bảy tỷ ba trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm mười sau nghìn chín trăm mười ba) đồng gồm:

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021, Khế ước nhận nợ số 01-023/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 01/10/2021 là 3.762.633.925 (Ba tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn chín trăm hai mươi lăm) đồng:

+ Nợ gốc: 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

+ Lãi trong hạn: 934.866.315 (Chín trăm ba mươi bốn triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm mười lăm) đồng.

+ Lãi quá hạn: 270.753.432 (Hai trăm bảy mươi triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi hai) đồng.

+ Lãi chậm trả lãi: 57.014.178 (Năm mươi bảy triệu không trăm mười bốn nghìn một trăm bảy mươi tám) đồng.

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022, Khế ước nhận nợ số 01-013/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 22/4/2022 là 9.042.166.064 (Chín tỷ không trăm bốn mươi hai triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn không trăm sáu mươi bốn) đồng:

+ Nợ gốc: 6.559.500.000 (Sáu tỷ năm trăm năm mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

+ Lãi trong hạn: 2.231.455.593 (Hai tỷ hai trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm chín mươi ba) đồng.

+ Lãi quá hạn: 183.925.017 (Một trăm tám mươi ba triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn không trăm mười bảy) đồng.

+ Lãi chậm trả lãi: 67.285.454 (Sáu mươi bảy triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi bốn) đồng.

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022, Khế ước nhận nợ số 01-016/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131402 ngày 17/5/2022 là 4.522.616.924 (Bốn tỷ năm trăm hai mươi hai triệu sáu trăm mười sáu nghìn chín trăm hai mươi bốn) đồng:

+ Nợ gốc: : 3.244.760.000 (Ba tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng

+ Lãi trong hạn: 1.146.474.647 (Một tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm bốn mươi bảy) đồng.

+ Lãi quá hạn: 98.013.671 (Chín mươi tám triệu không trăm mười ba nghìn sáu trăm bảy mươi một) đồng.

+ Lãi chậm trả lãi: 33.368.606 (Ba mươi ba triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn sáu trăm lẻ sáu) đồng.

Kể từ ngày 21/3/2025 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 023/2021/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 30/9/2021 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 30/9/2021 tại Văn phòng C, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 30/9/2021). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 50 tờ bản đồ số 56 tại phường P, thành phố B, diện tích 333,8m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 11/7/2050, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 471814 (Số vào sổ cấp GCN: CS06792) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/9/2021 sang chủ sử dụng ông Nghiêm Thanh T1.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 51 tờ bản đồ số 56 tại phường P, thành phố B, diện tích 100,1m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến ngày 11/7/2050 (ngày 20/3/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị với diện tích 100,1m²), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 471327 (Số vào sổ cấp GCN: CS06793) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/9/2021 sang chủ sử dụng ông Nghiêm Thanh T1.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 013/2022/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 19/4/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 19/4/2022 tại Văn phòng C, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 19/4/2022). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 571 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 1.960,1m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 03/02/2069, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 372097 (Số vào sổ cấp GCN: CS18924) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/4/2022.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 219 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 719,8m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 15/4/2030, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 372096 (Số vào sổ cấp GCN: CS18925) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/4/2022.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐTC-CN/SHB.131402 ngày 16/5/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L (Hợp đồng được công chứng ngày 16/5/2022 tại Văn phòng C, Đăng ký thế

chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 16/5/2022). Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 236 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 987,5m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 07/3/2034, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 296172 (Số vào sổ cấp GCN: CS19040) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2022.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 237 tờ bản đồ số 24 tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 2.342,0m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: đến ngày 15/8/2025, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 296173 (Số vào sổ cấp GCN: CS19039) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2022.

Trường hợp số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm, tài sản khác không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ và dùng các tài sản hợp pháp khác của bên vay vốn để trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm chịu là 125.327.400 (Một trăm hai mươi lăm triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm) đồng

Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí là 62.115.000 (Sáu mươi hai triệu một trăm mười lăm nghìn) đồng theo biên lai số 0005428 ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bến Tre.

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, có 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, 7b 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.

Ngân hàng TMCP S được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND TP Bến Tre.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- Chi cục THADS TP Bến Tre.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lương Thị Thùy Dương