

**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: 117/2024/DS-ST
Ngày: 08/8/2024
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 BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hưng.

2. Ông Trần Văn Hồ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 164/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Địa chỉ trụ sở chính: Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Chi nhánh thực hiện việc khởi kiện: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – chi nhánh tỉnh B.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Số E, Đại Lộ Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn R - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Tấn T1 - Chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng – Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, chi nhánh B (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1983 (có mặt); Bà Hà Thị Thủy T2, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963 (vắng mặt); Bà Trần Thị M, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (gọi tắt là Ngân hàng) là ông Nguyễn Tấn T1 trình bày: Ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 đã ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 298/VCB/22LD ngày 07/12/2022. Số tiền cho vay: 8.500.000.000 đồng. Số tiền đã giải ngân: 8.500.000.000 đồng. Dư nợ gốc cho vay đến ngày 03/5/2024: 8.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh sản xuất mua bán cây giống, hoa kiểng. Thời hạn cho vay: 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam với mục đích cho vay sản xuất kinh doanh không theo sản phẩm chuẩn dành cho khách hàng cá nhân theo thông báo của Ngân hàng quy định trong từng thời kỳ tại thời điểm nhận nợ, được ghi cụ thể và cố định trên từng Giấy nhận nợ. Trong điều kiện thị trường biến động bất lợi hoặc Khách hàng có phát sinh nợ nhóm 2 theo hệ thống phân loại nợ của Ngân hàng hoặc những thay đổi bất lợi về chính sách gây ảnh hưởng đến chi phí vốn của Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền điều chỉnh lãi suất cho toàn bộ các khoản vay theo Hợp đồng này nhằm bù đắp chi phí vốn gia tăng. Lãi suất cho vay trong hạn: 8,0%/năm; Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn. Khách hàng đã rút số tiền vay là 8.500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng nêu trên, chi tiết các lần nhận nợ của Khách hàng như sau: Ngày 30/8/2023, số tiền nhận nợ là 2.500.000.000 đồng; Ngày 31/8/2023, số tiền nhận nợ là 3.950.000.000 đồng; Ngày 07/9/2023, số tiền nhận nợ là 2.050.000.000 đồng. Khách hàng đã quá hạn thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 06/3/2024. Tính đến ngày 03/5/2024, tổng nợ của Khách hàng tại Ngân hàng là 8.672.069.486 đồng, trong đó: Nợ gốc: 8.500.000.000 đồng; Nợ lãi: 170.465.754 đồng (Nợ lãi quá hạn: 141.926.028 đồng; Lãi phạt nợ quá hạn: 1.603.732 đồng).

2. Hợp đồng thẻ tín dụng số 134/VCB/22TD ngày 29 tháng 11 năm 2022. Tính đến ngày 03/5/2024, tổng dư nợ (gốc, lãi, phí) thẻ tín dụng của Khách hàng tại Ngân hàng là 99.727.779 đồng, trong đó: Gốc: 93.291.736 đồng; Lãi: 5.380.311 đồng; P phạt chậm trả: 1.055.732 đồng; Lãi suất: 15%/năm.

3. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản là:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành C1 (số vào sổ cấp GCN: CS04832) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27 tháng 11 năm 2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành C2 (số vào sổ cấp GCN: CS04831) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27 tháng 11 năm 2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 608085 (số vào sổ cấp GCN: CS04583) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06 tháng 6 năm 2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 084541 (số vào sổ cấp GCN: CS04200) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24 tháng 10 năm 2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 896106 (số vào sổ cấp GCN: CS04102) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22 tháng 8 năm 2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 962175 số vào sổ cấp GCN:

CH01641 do UBND huyện M, tỉnh Bến Tre cấp ngày 27 tháng 05 năm 2013 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BR 321490 số vào sổ cấp GCN: CH00241 do UBND huyện M cấp ngày 06 tháng 05 năm 2014 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 360049 (số vào sổ cấp GCN: CH00308) do UBND huyện C cấp ngày 16 tháng 05 năm 2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 336/NHNT/BL22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 176971 (số vào sổ cấp GCN: CH04148) do UBND huyện C cấp ngày 13 tháng 11 năm 2015 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 337/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 395261 (số vào sổ cấp GCN: CS06142) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29 tháng 3 năm 2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 337/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng số 298/VCB/22LD ngày 07 tháng 12 năm 2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 134/VCB/22TD ngày 29 tháng 11 năm 2022 yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Hà

Thị Thủy T2 thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung đính kèm (nếu có) giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C cùng bà Hà Thị Thủy T2; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 336/NHNT/BL22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung đính kèm (nếu có) giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Đ cùng bà Trần Thị M; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 337/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung đính kèm (nếu có) giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C cùng bà Hà Thị Thủy T2. Tuy nhiên, tính đến nay, ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 04/7/2024, khách hàng đã thanh toán cho Ngân hàng được số tiền gốc là 4.200.000.000 đồng nên Ngân hàng đã giải chấp 02 tài sản là thửa đất số 447 và thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre. Do đó, Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2 trả số nợ gốc là 4.200.000.000 đồng và về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 477 và thửa đất số 478 tờ bản đồ số 8, cùng tọa lạc tại thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre. Nay Ngân hàng yêu cầu:

Tuyên buộc ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 08/8/2024 là: 4.800.120.332 đồng, trong đó: Nợ gốc: 4.300.000.000 đồng; Nợ lãi: 393.481.856 đồng, trong đó: Nợ lãi quá hạn: 321.369.864 đồng; Lãi phạt nợ quá hạn: 72.111.992 đồng; Nợ thẻ tín dụng: 106.638.476 đồng, trong đó: gốc: 93.291.736 đồng, lãi: 9.334.309 đồng, phí phạt chậm trả: 4.012.431 đồng.

T3 buộc ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 298/VCB/22LD ngày 07 tháng 12 năm 2022; Hợp đồng thế tín dụng số 134/VCB/22TD ngày 29 tháng 11 năm 2022 kể từ ngày tiếp theo của ngày 08/8/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

T3 nếu ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của: Ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 theo (các) hợp đồng bảo đảm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung đính kèm (nếu có), Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 337/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung đính kèm (nếu có) ký giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C cùng bà Hà Thị Thủy T2; Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M theo hợp đồng bảo đảm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 336/NHNT/BL22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung đính kèm (nếu có) giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Đ cùng bà Trần Thị M để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T4 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 cùng trình bày: Ông bà thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như Ngân hàng trình bày. Số tiền đã giải ngân: 8.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ năm trăm triệu đồng). Bắt đầu từ năm 2024 do công việc không thuận lợi nên kinh tế của ông bà gặp nhiều khó khăn. Ông bà muốn phía Ngân hàng phối hợp và tạo điều kiện để ông bà bán được đất và trả nợ cho Ngân hàng. Ông bà đồng ý trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền

tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 08/8/2024 là: 4.800.120.332 đồng, trong đó: Nợ gốc: 4.300.000.000 đồng; Nợ lãi: 393.481.856 đồng, trong đó: Nợ lãi quá hạn: 321.369.864 đồng; Lãi phạt nợ quá hạn: 72.111.992 đồng; Nợ thế tín dụng: 106.638.476 đồng, trong đó: gốc: 93.291.736 đồng, lãi: 9.334.309 đồng, phí phạt chậm trả: 4.012.431 đồng. Trường hợp ông bà không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay cho Ngân hàng thì ông bà đồng ý để cho Ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M nhưng các đương sự vắng mặt và không có trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Đ và bà M theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2 trả nợ gốc với số tiền 4.200.000.000 đồng và về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 477 và thửa đất số 478, tờ bản đồ số 8, tọa lạc thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[2] Xét về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh tỉnh B đã ký kết:

[2.1.1] Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 298/VCB/22LD ngày 07/12/2022. Số tiền cho vay: 8.500.000.000 đồng. Số tiền đã giải ngân: 8.500.000.000 đồng. Dư nợ gốc cho vay đến ngày 03/5/2024: 8.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh sản xuất mua bán cây giống, hoa kiểng. Thời hạn cho vay: 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam với mục đích cho vay sản xuất kinh doanh không theo sản phẩm chuẩn dành cho khách hàng cá nhân theo thông báo của Ngân hàng quy định trong từng thời kỳ tại thời điểm nhận nợ, được ghi cụ thể và cố định trên từng Giấy nhận nợ. Trong điều kiện thị trường biến động bất lợi hoặc Khách hàng có phát sinh nợ nhóm 2 theo hệ thống phân loại nợ của Ngân hàng hoặc những thay đổi bất lợi về chính sách gây ảnh hưởng đến chi phí vốn của Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền điều chỉnh lãi suất cho toàn bộ các khoản vay theo Hợp đồng này nhằm bù đắp chi phí vốn gia tăng. Lãi suất cho vay trong hạn: 8,0%/năm; Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi phạt chậm trả: 10% số tiền lãi quá hạn.

[2.1.2] Hợp đồng thế tín dụng số 134/VCB/22TD ngày 29 tháng 11 năm 2022. Tính đến ngày 03/5/2024, tổng dư nợ (gốc, lãi, phí) thế tín dụng của Khách hàng tại Ngân hàng là 99.727.779 đồng, trong đó: Gốc: 93.291.736 đồng; Lãi: 5.380.311 đồng; P phạt chậm trả: 1.055.732 đồng; Lãi suất: 15%/năm.

[2.2] Đồng thời để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2 và ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị M đã ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố tài sản, cụ thể là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành C1 (số vào sổ cấp GCN: CS04832) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27 tháng 11 năm 2018 theo Hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành C2 (số vào sổ cấp GCN: CS04831) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27 tháng 11 năm 2018 theo Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 608085 (số vào sổ cấp GCN: CS04583) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06 tháng 6 năm 2018 theo Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 084541 (số vào sổ cấp GCN: CS04200) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24 tháng 10 năm 2017 theo Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 896106 (số vào sổ cấp GCN: CS04102) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22 tháng 08 năm 2017 theo Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 962175 số vào sổ cấp GCN: CH01641 do UBND huyện M cấp ngày 27 tháng 05 năm 2013 theo Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BR 321490 số vào sổ cấp GCN: CH00241 do UBND huyện M cấp ngày 06 tháng 05 năm 2014 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 360049 (số vào sổ cấp GCN: CH00308) do UBND huyện C cấp ngày 16 tháng 05 năm 2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 336/NHNT/BL22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 176971 (số vào sổ cấp GCN: CH04148) do UBND huyện C cấp ngày 13 tháng 11 năm 2015 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 337/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 395261 (số vào sổ cấp GCN: CS06142) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29 tháng 03 năm 2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 337/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

[2.3] Xét thấy, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng cầm cố tài sản giữa các bên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, đồng thời hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C3 theo đúng quy định nên các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.4] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 đã thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 thanh toán số tiền nợ vay tính đến hết ngày 08/8/2024 là 4.800.120.332 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 09/8/2024 đến khi trả tất nợ cho Ngân hàng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh tỉnh B, Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M đã ký kết để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2. Các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng cầm cố tài sản với nội dung trường hợp bên thế chấp, bên cầm cố không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố tài sản thì Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp, tài sản cầm cố. Xét thấy, ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M là bên bảo lãnh, đồng thời là bên thế chấp, bên cầm cố để bảo đảm cho ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2 đã vi phạm nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là phù hợp. Riêng tài sản thế chấp là thửa đất số 477 và thửa đất số 478, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã P (nay là thị trấn Phước Mỹ T), huyện M, tỉnh Bến Tre do ông C, bà T2 đã rút để thanh toán số tiền 4.200.000.000 đồng cho ngân hàng nên không còn là tài sản thế chấp tại ngân hàng.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2 phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $(112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 800.120.332 \text{ đồng}) = 112.800.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024); Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (tính đến ngày 08/8/2024) tổng số tiền là 4.800.120.332 đồng (bốn tỷ tám trăm triệu một trăm hai mươi nghìn ba trăm ba mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 4.300.000.000 đồng; Nợ lãi: 393.481.856 đồng, (trong đó: Nợ lãi quá hạn: 321.369.864 đồng; Lãi phạt nợ quá hạn: 72.111.992 đồng); Nợ thẻ tín dụng: 106.638.476 đồng (trong đó: gốc: 93.291.736 đồng, lãi: 9.334.309 đồng, phí phạt chậm trả: 4.012.431 đồng).

Ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2 còn phải tiếp tục liên đới chịu tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng kể từ ngày 09/8/2024 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Trường hợp ông C và bà T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vay cho ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần N được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế

chấp, tài sản cầm cố theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng cầm cố tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 608085 (số vào sổ cấp GCN: CS04583) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06 tháng 6 năm 2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 084541 (số vào sổ cấp GCN: CS04200) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24 tháng 10 năm 2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 896106 (số vào sổ cấp GCN: CS04102) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22 tháng 08 năm 2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 962175 số vào sổ cấp GCN: CH01641 do UBND huyện M cấp ngày 27 tháng 05 năm 2013 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BR 321490 số vào sổ cấp GCN: CH00241 do UBND huyện M cấp ngày 06 tháng 05 năm 2014 theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số 335/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 360049 (số vào sổ cấp GCN: CH00308) do UBND huyện C cấp ngày 16 tháng 05 năm 2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 336/NHNT/BL22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 176971 (số vào sổ cấp GCN: CH04148) do UBND huyện C cấp ngày 13 tháng 11 năm 2015 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 337/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 395261 (số vào sổ cấp GCN: CS06142) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29 tháng 03 năm 2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 337/NHNT/TC22 ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn C và bà Hà Thị Thủy T2.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N về việc buộc ông Nguyễn Văn C, bà Hà Thị Thủy T2 liên đới trả số nợ gốc là 4.200.000.000 đồng và về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 477 và thửa đất số 478, tờ bản đồ số 8, tọa lạc thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông C, bà T2 phải nộp là 112.800.000 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền 58.386.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng

án phí số 0004451 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Đạt

