

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÍ LINH
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số:07/2024/DS- ST
Ngày: 29-3-2024
V/v " tranh chấp hợp đồng tín dụng
và xử lý tài sản thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÍ LINH - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thành và bà Vũ Thị Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mạc Thị Thủy- Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2023/TLST- DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/QĐXX-ST ngày 13 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V

Địa chỉ: Số H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D- Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người được ủy quyền: Bà Ông Đỗ Hoàng L – Giám đốc trung tâm T4 và

XLN pháp lý

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị H- Cán bộ xử lý nợ

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên M1

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T- giám đốc

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T1 – Phó giám đốc

Người được ông Thành ủy q lại: Ông Trần Văn M – Chuyên viên xử lý nợ

2. Bị đơn: Ông Đặng Quang T2, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1957

Nơi ĐKKHKT: Khu dân cư C, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương

Nơi ở hiện nay: số A ngõ A X, khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh

Hải Dương

Người được ủy quyền của ông T2, bà D1: Anh Đặng Ngọc T3, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A, Ngõ A X, khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương

(Ông M, ông T2, bà D1, anh T3 đều có mặt; bà H vắng mặt có đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần V trình bày:

Ngày 16-02-2022 ông Đặng Quang T2 và bà Nguyễn Thị D1 có ký với ngân hàng thương mại cổ phần V (V1) hợp đồng cho vay số LN2201195118759, số tiền vay 5.600.000.000 đồng, thời hạn vay 102 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 8,9%/năm, lãi suất được cố định 6 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó được điều chỉnh 3 tháng/1 lần, phương thức thanh toán bên vay phải thanh toán cho bên Ngân hàng định kỳ 01 tháng/ lần vào ngày 15 kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 15-2-2023, tổng cộng gồm 90 kỳ. Số tiền gốc mỗi lần trả là 62.222.000 đồng, riêng kỳ cuối trả 62.242.000 đồng; lãi suất trả vào ngày 15 hàng tháng. Kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 15-3-2022.

Để đảm bảo cho khoản vay này ông T2, bà D1 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25-02-2022 tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 11, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DD084875 do UBND thành phố C cấp ngày 22-02-2022 mang tên ông T2, bà D1. Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 29-11-2022, ông T2, bà D1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 07-3-2024 ông T2, bà D1 còn nợ 6.906.943.208 đồng, trong đó nợ gốc là 5.522.899.000 đồng, lãi 1.280.867.586 đồng, phạt chậm trả: 103.176.623 đồng. Nay ngân hàng yêu cầu ông T2, bà D1 phải trả ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 07-3-2024 là 6.906.943.208 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tính đến khi ông T2, bà D1 thực hiện xong hợp đồng.

Trường hợp ông T2, bà D1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 528 tờ bản đồ số 11 địa chỉ phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất. Hiện trạng đất giảm đi so với giấy chứng nhận nên Ngân hàng đồng ý xem xét phát mại theo diện tích hiện trạng là 550m².

Nếu trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ ông T2, bà D1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả khoản nợ còn nợ còn thiếu.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng V1 đã bán khoản nợ cho công ty

TNHH một thành viên M1 theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB- Mars ngày 29-12-2023 và Phụ lục đính kèm ký giữa ngân hàng thương mại cổ phần V với công ty M1. Theo đó Công ty M1 kế thừa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của V1 đối với khoản nợ đã mua và quyền đối với tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của ông Đặng Quang T2 và bà Nguyễn Thị D1. Do đó V1 đề nghị Toà án cho được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc cũng như phiên toà xét xử vụ án. V1 không có ý kiến gì khác.

Bị đơn là ông Đặng Quang T2 và bà Nguyễn Thị D1 trình bày: Tháng 2-2022 vợ chồng ông bà cần vay vốn cho con trai làm ăn nên đã ký hợp đồng cho vay với ngân hàng V1, số tiền gốc là 5.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 102 tháng, trả lãi định kỳ hàng tháng vào ngày 15 hàng tháng gồm tiền gốc và tiền lãi, lãi suất tại thời điểm cho vay là 8,9%/năm, cố định 6 tháng, sau đó điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả không quá 10%/năm. Để đảm bảo khoản vay trên ông bà đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 11, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DD084875 do UBND thành phố C cấp ngày 22/02/2022 mang tên ông T2, bà D1 theo hợp đồng thế chấp lập ngày 25/2/2022. Trong quá trình thực hiện ông bà đã trả lãi, gốc đầy đủ cho ngân hàng, khoảng 1 năm nay không trả được gốc và lãi nữa. Không nhớ cụ thể ngày nào dừng trả gốc, lãi cho ngân hàng. Nay ngân hàng xác định ông bà còn nợ 6.906.943.208 đồng, trong đó nợ gốc là 5.522.899.000 đồng, lãi 1.280.867.586 đồng, phạt chậm trả: 103.176.623 đồng ông bà đồng ý và xin trả dần mỗi năm 700.000.000 đồng. Nếu ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp nếu ông bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 528 tờ bản đồ số 11 cùng tài sản trên đất. Ông bà được biết khoản nợ này đã chuyển cho công ty M1, ông bà đồng ý trả nợ cho công ty. Hiện trạng diện tích đất giảm đi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do một phần ông bà đã bỏ ra làm đường. Ông bà tuổi cao nên đề nghị Tòa án xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà nguyên đơn vắng mặt, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại quá trình giải quyết vụ án. Công ty M1 yêu cầu ông T2, bà D1 phải thanh toán số tiền nợ gốc là 5.522.899.000 đồng; lãi tạm tính đến ngày 29-3-2024 gồm lãi trong hạn: 1.117.066.372 đồng, lãi quá hạn: 214.122.038 đồng, lãi phạt: 111.807.362 đồng.

Bị đơn ông T2 và bà D1 vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày không có ý kiến gì khác. Ông bà đề nghị Ngân hàng cho thời gian trả toàn bộ số nợ gốc và lãi vào ngày 31-12-2024.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, đương sự, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm nghị án chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70,71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 điều 117; Điều 292; Điều 299; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91; Điều 95 của luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức án phí lệ phí tòa án, đề nghị HĐXX:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V nay là công ty TNHH một thành viên M1.

Buộc ông Đặng Quang T2 và bà Nguyễn Thị D1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V nay là công ty TNHH một thành viên M1 số tiền tạm tính đến ngày 29-3-2024 là 6.965.984.772 đồng trong đó tiền gốc là: 5.522.899.000 đồng, lãi trong hạn: 1.117.066.372 đồng, lãi quá hạn: 214.122.038 đồng, lãi phạt: 111.807.362 đồng, và tiếp tục chịu lãi theo thoả thuận kể từ ngày 30-3-2024 đến khi thanh toán xong hợp đồng.

Trường hợp ông T2, bà D1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 11, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DD084875 do UBND thành phố C cấp ngày 22/02/2022 mang tên ông T2, bà D1. Trường hợp phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ, thì ông T2, bà D1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện việc trả các khoản tiền nợ gốc quá hạn và lãi phát sinh cho đến khi hoàn tất xong các khoản nợ cho công ty M1, trường hợp phát mại tài sản bảo đảm vượt quá số tiền phải trả nợ của ông T2, bà D1 thì ông T2, bà D1 được nhận lại số tiền vượt quá này.

Về án phí: Ông Đặng Quang T2 và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng do ông bà là người cao tuổi, có đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng cổ phần V có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp đối với ông Đặng Quang T2, bà

Nguyễn Thị D1 có đăng kí hộ khẩu thường trú tại **khù K, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương**. Do vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. **Ngân hàng thương mại cổ phần V** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt **Ngân hàng thương mại cổ phần V**.

[2]. Xét yêu cầu của **Ngân hàng V** đối với số tiền nợ gốc là 5.522.899.000 đồng thấy:

Ngân hàng thương mại cổ phần V và **T2**, ông **D1** cùng xác định hai bên có ký hợp đồng tín dụng ngày 16-02-2022 số tiền vay là 5.600.000 đồng. Bà **T2**, ông **D1** xác định hiện nay còn nợ Ngân hàng tiền gốc là 5.522.899.000 đồng. Bà **T2**, ông **D1** đồng ý trả số tiền nợ gốc này. Do vậy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng thương mại cổ phần V** buộc ông **Đặng Quang T2**, bà **Nguyễn Thị D1** phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 5.522.899.000 đồng. Ngày 26-12-2023 **Ngân hàng thương mại cổ phần V** đã bán khoản nợ trên cho **Công ty TNHH một thành viên M1** và thống nhất Công ty kế thừa toàn bộ quyền của Ngân hàng. Do vậy bà **T2**, ông **D1** phải có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc 5.522.899.000 đồng cho **Công ty TNHH một thành viên M1**.

Về lãi suất: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thể hiện: Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng hợp đồng cho vay hạn mức là 8.9%/năm; thực hiện cơ chế lãi suất “mức lãi suất cho vay điều chỉnh”; lãi suất quá hạn ấn định bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn; mức lãi suất đối với từng lần nhận nợ được thỏa thuận cụ thể tại giấy nhận nợ; phương thức trả lãi theo định kỳ 01(một) tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng; lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi suất chậm trả: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi phạt áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 91 luật tổ chức tín dụng quy định thì thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi phạt quá hạn giữa các bên là phù hợp, **V1** yêu cầu bên vay trả các khoản lãi từ ngày bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ được chấp nhận. Buộc ông **T2** và bà **D1** phải thanh toán số tiền lãi suất tạm tính đến ngày 29-3-2024 gồm lãi trong hạn: 1.117.066.372 đồng, lãi quá hạn: 214.122.038 đồng, lãi phạt: 111.807.362 đồng. Kể từ ngày 30-3-2024 ông **T2** bà **D1** còn phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận của hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[3] . Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất 563 m² thửa số 528 tờ bản đồ số 11 địa chỉ tại **phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương** và tài sản

trên đất: Hợp đồng thế chấp đã được ký ngày 25/02/2022 công chứng tại phòng C tỉnh Hải Dương. Hợp đồng thế chấp đã được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều Điều 317, 318, 319; 325; 500; 501; 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai. Do hiện trạng thửa đất diện tích còn 550m² nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần V nay là công ty TNHH một thành viên M1 về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo diện tích hiện trạng là 550m² thửa số 528 tờ bản đồ số 11 địa chỉ phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương cùng tài sản trên đất để đảm bảo thi hành án.

Trường hợp nếu tiền bán tài sản còn thừa thì phải trả lại cho ông T2, bà D1. Nếu trường hợp tiền bán còn thiếu thì ông T2, bà D1 phải trả tiếp phần còn thiếu đó theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đặng Quang T2 bà Nguyễn Thị D1 phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên ông bà đều thuộc đối tượng người cao tuổi và có đề nghị xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ theo quy định tại vào khoản 3 Điều 4 Luật thương mại, Điều 91, 95 của Luật tổ chức tín dụng; Điều 307; Điều 317, Điều 318; Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 401, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/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 của Ủy ban thường vụ Q.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V nay là Công ty TNHH một thành viên M1.

Buộc ông Đặng Quang T2 và bà Nguyễn Thị D1 phải trả tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 29-3-2024 cho Ngân hàng thương mại cổ phần V nay là Công ty TNHH một thành viên M1 số tiền là 6.965.894.772 đồng (*sáu tỷ chín trăm sáu mươi lăm triệu tám trăm chín mươi tư nghìn bảy trăm bảy mươi hai*) đồng. Trong đó số tiền gốc là 5.522.899.000 đồng; lãi trong hạn: 1.117.066.372 đồng, lãi quá hạn: 214.122.038 đồng, lãi phạt: 111.807.362 đồng. Kể từ ngày 30-3-2024 bà T2, ông D1 còn phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong toàn bộ hợp đồng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Đặng Quang T2 và bà Nguyễn Thị D1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại cổ phần V nay là công ty TNHH một thành viên M1 có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là

quyền sử dụng đất 550m² tại thửa số 528 tờ bản đồ số 11 địa chỉ phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương cùng tài sản trên đất để đảm bảo thi hành án.

Trường hợp nếu tiền bán tài sản còn thừa thì phải trả lại cho ông T2, bà D1. Nếu trường hợp tiền bán còn thiếu thì ông T2, bà D1 phải trả tiếp phần còn thiếu đó.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đặng Quang T2 và bà Nguyễn Thị D1.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Bản án này 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THADS thành phố Chí Linh;
- Lưu hồ sơ, Tòa án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Nguyệt

