

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYÊN MỘC
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 55/2024/DS-ST
Ngày: 13/5/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đào Danh Tuất.
- Bà Ngô Thị Quốc Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng – Thư ký tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Trần Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 241/2023/TLST – DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2024/QĐXXST – DS ngày 29 tháng 3 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số 48/2024/QĐST – DS ngày 19/4/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng T3.

Địa chỉ trụ sở: 145-147-149 H, phường B, TP T, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: 10 L, phường B, quận A, TP Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Nhật H - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng T3.

Theo giấy ủy quyền số 36/2023/GUQ – CB ngày 20/03/2023 của Tổng Giám đốc Ngân hàng T3.

Ông Hoàng Nhật H ủy quyền tham gia tố tụng cho:

+ Ông Nguyễn Văn T1 - Chức vụ: Ban công nợ (Vắng mặt).

+ Ông Trần Tấn T2 - Chức vụ: Ban công nợ (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Ngọc H1 - Chức vụ: Ban công nợ (Có mặt).

+ Bà Phan Ngọc Ý V - Chức vụ: Ban công nợ (Vắng mặt).

Theo giấy ủy quyền số 15/2024/GUQ-CB ngày 05/01/2024 của Ngân hàng T3.

Bị đơn: Ông Dương Văn D, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Bà Ngô Ngọc Đ, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng T3, do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/8/2022 Ngân hàng T3 (Viết tắt Ngân hàng T3) và ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ đã ký hợp đồng tín dụng số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, theo đó:

Số tiền cho vay: 2.000.000.000đ.

Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở.

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày 22/8/2022 (Ngày tiếp theo của ngày CB giải ngân vốn vay lần đầu).

Lãi suất vay: Lãi cho vay ban đầu 7,8%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 09/8/2023. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 24 tháng (áp dụng từ ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ 3,5%/năm).

Lãi suất quá hạn gốc: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Lãi quá hạn: 10%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thời hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: vào ngày 23 hàng tháng.

+ Nợ lãi: vào ngày 23 hàng tháng.

Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 8.334.000 VNĐ.

Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 8.174.000 VNĐ.

Khi vay ông D, bà Đ có thể chấp cho Ngân hàng T3:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 243, tờ bản đồ số 57 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 1.000,1m². Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến năm 2065. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 17/8/2022, được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ số B N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Số C, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD),

đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 17/8/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, không thanh toán đầy đủ nợ gốc, lãi cho Ngân hàng T3.

Tính đến ngày 23/01/2023, ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ mới thanh toán cho Ngân hàng T3 tổng số tiền nợ gốc là 42.437.154đ và nợ lãi là 65.275.983đ. Từ sau ngày 23/01/2023 đến nay ông D và bà Đ không đóng nợ gốc và lãi.

Do đó, ngày 26/7/2023, Ngân hàng T3 ban hành Quyết định số 1136/2023/QĐ – CB về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ.

Nay Ngân hàng yêu cầu:

- Buộc ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng T3 với tổng số tiền tính đến ngày 13/5/2024 là 2.250.376.911đ. Trong đó:

Nợ gốc hiện tại: 1.957.562.846 đồng

Lãi trong hạn: 264.164.694 đồng

Lãi chậm trả lãi: 14.292.413 đồng.

Lãi chậm trả gốc: 14.356.958 đồng.

- Ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi, phạt và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 169/2022/LOSS22/MG001/HĐTD/070 đã ký kết ngày 17/8/2022 với Ngân hàng T3 kể từ ngày 14/5/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng T3 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng T3 để thu hồi nợ, cụ thể là:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản: Diện tích 1.000,1m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 57, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB037181, số vào sổ cấp GCN: CS05865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2021 đã được chỉnh lý biến động (tại trang IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) ngày 27/7/2022 cho ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ đối với Ngân hàng T3. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ tại Ngân hàng T3, thì ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng T3.

Bị đơn ông Dương Văn D trình bày tại buổi hòa giải ngày 07/12/2023:

Về thời gian vay tiền, số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay, tài sản thế chấp như Ngân hàng trình bày là đúng.

Ngày 17/8/2022 vợ chồng ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ đã ký hợp đồng tín dụng số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 với Ngân hàng T3 (Viết tắt Ngân hàng T3), theo đó:

Số tiền cho vay: 2.000.000.000đ.

Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở.

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày 22/8/2022 (Ngày tiếp theo của ngày CB giải ngân vốn vay lần đầu).

Lãi suất vay: Lãi cho vay ban đầu 7,8%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 09/8/2023. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 24 tháng (áp dụng từ ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ 3,5%/năm.

Lãi suất quá hạn gốc: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Lãi quá hạn: 10%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thời hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: vào ngày 23 hàng tháng.

+ Nợ lãi: vào ngày 23 hàng tháng.

Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 8.334.000 VNĐ.

Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 8.413.000 VNĐ.

Khi vay vợ chồng ông D, bà Đ có thể chấp cho Ngân hàng T3:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 243, tờ bản đồ số 57 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 1.000,1m². Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến năm 2065. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đất này hiện nay là đất trồng, trên đất không có tài sản gì, hiện vợ chồng ông D, bà Đ đang là người quản lý sử dụng.

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070, được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ số B N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Số C, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 18/9/2022).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 23/9/2022, vợ chồng ông D, bà Đ có thanh toán cho Ngân hàng T3 tổng số tiền nợ gốc là 42.437.154đ và nợ lãi là 65.275.983đ. Từ sau ngày 23/9/2022 thì vợ chồng ông D, bà Đ không trả số tiền nợ gốc và lãi suất nào cho Ngân hàng do việc làm ăn gặp nhiều khó khăn.

Nay theo yêu cầu của Ngân hàng:

- Buộc ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng T3 với tổng số tiền tính đến hết ngày 07/12/2023 là 2.128.562.884đ (Hai tỷ một trăm hai mươi tám triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng). Trong đó:

Nợ gốc hiện tại: 1.957.562.846 đồng.

Lãi trong hạn: 10.017.070 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 149.836.642 đồng.

Lãi chậm trả lãi: 5.558.919 đồng.

Lãi chậm trả gốc: 5.587.407 đồng.

Tổng lãi phải trả: 171.000.038 đồng.

(Lãi vay và các khoản phí, phạt tạm tính đến ngày 07/12/2023 và sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 08/12/2023 cho đến khi bên vay trả dứt nợ), thì vợ chồng ông D, bà Đ đồng ý.

2. Ông D, bà Đ1 ý thanh toán toàn bộ nợ lãi, phạt và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 169/2022/LOSS22/MG001/HĐTD/070 đã ký kết với Ngân hàng T3 kể từ ngày 08/12/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp vợ chồng ông D, bà Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng T3 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng T3 để thu hồi nợ, cụ thể là:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản: Thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 57, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB037181, số vào sổ cấp GCN: CS05865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2021.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông D, bà Đ đối với Ngân hàng T3. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của vợ chồng ông D, bà Đ tại Ngân hàng T3, thì vợ chồng ông D, bà Đ có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng T3.

Quá trình Tòa án thụ lý vụ án đến khi xét xử mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn bà Ngô Ngọc Đ không đến Tòa án cũng không gửi văn bản thể hiện ý kiến quan điểm của mình về việc khởi kiện của Ngân hàng T3 đối với ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Đ. Tại các phiên tòa bà Đ đều vắng mặt không có lý do.

Phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn còn

vắng mặt tại phiên hòa giải, cũng như các phiên tòa là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải trả cho Ngân hàng T3 số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 13/5/2024 là tổng số tiền 2.250.376.911đ. Trong đó:

Nợ gốc hiện tại: 1.957.562.846 đồng.

Lãi trong hạn: 264.164.694 đồng.

Lãi chậm trả lãi: 14.292.413 đồng.

Lãi chậm trả gốc: 14.356.958 đồng.

Và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 17/8/2022 giữa ông D, bà Đ với Ngân hàng.

Đồng thời đề nghị xử lý tài sản thế chấp của ông D, bà Đ, theo các hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp mà ông D, bà Đ đã ký kết với Ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông D, bà Đ phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho đến khi trả hết nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ, 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 tố tụng:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng T3 (Viết tắt Ngân hàng T3) khởi kiện ông Dương Văn D, bà Ngô Ngọc Đ về hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên, nên Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: bị đơn ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ có nơi cư trú tại huyện X. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ, được tổng đạt các quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông D, bà Đ.

[2] Về nội dung:

Ngày 17/8/2022 Ngân hàng T3 (Viết tắt Ngân hàng T3) và ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ đã ký hợp đồng tín dụng số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, theo đó:

Số tiền cho vay: 2.000.000.000đ.

Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở.

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày 22/8/2022 (Ngày tiếp theo của ngày CB giải ngân vốn vay lần đầu).

Lãi suất vay: Lãi cho vay ban đầu 7,8%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 22/8/2023. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 24 tháng (áp dụng từ ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ 3,5%/năm).

Lãi suất quá hạn gốc: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Lãi quá hạn: 10%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thời hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: vào ngày 23 hàng tháng.

+ Nợ lãi: vào ngày 23 hàng tháng.

Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 8.334.000 VNĐ.

Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 8.174.000 VNĐ.

Khi vay ông D, bà Đ có thể chấp cho Ngân hàng T3:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 243, tờ bản đồ số 57 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 1.000,1m². Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến năm 2065. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070, được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ số B N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Số C, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 17/8/2022.

Xét thấy, việc Ngân hàng đã ký kết hợp đồng tín dụng và giải ngân số tiền vay theo giấy đề nghị rút vốn kèm giấy nhận nợ kèm đề xuất rút vốn số 169/2022/LOS22/MG001/ĐNRV 1/070 ngày 22/8/2022 cũng như phiếu chuyển khoản ngày 22/8/2022 giữa Ngân hàng T3 với ông D, bà Đ là đúng, có trong thực tế và được hai bên thừa nhận. Trình tự, thủ tục ký kết các hợp đồng, thời gian giải ngân được các bên thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định cụ thể về điều kiện cho vay. Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay được thẩm định, định giá và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, điểm a mục 1 Điều 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006.

Như vậy, cả về nội dung và hình thức các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa Ngân hàng với ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ

đã nêu trên đều phù hợp với quy định của pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên từ các thời điểm giao kết.

Để thực hiện hợp đồng, phía Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ khoản vay 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Quá trình ông D, bà Đ cũng đã sử dụng vốn vay đúng mục đích. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng ông D, bà Đ mới chỉ thanh toán được số tiền nợ gốc là 42.437.154đ và 65.275.983đ tiền lãi đến ngày 23/9/2022. Sau đó, ông D, bà Đ không thanh toán các khoản nợ gốc theo kỳ hạn và nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng. Ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, không thanh toán đầy đủ nợ gốc, lãi cho Ngân hàng T3. Sau đó, Ngân hàng đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu ông D, bà Đ trả nợ cũng như phối hợp xử lý tài sản thế chấp nhưng ông D, bà Đ không có phương án trả nợ.

Như vậy, ông D, bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông D, bà Đ phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (13/5/2024) là tổng số tiền 2.250.376.911đ. Trong đó:

Nợ gốc hiện tại: 1.957.562.846 đồng.

Lãi trong hạn: 264.164.694 đồng.

Lãi chậm trả lãi: 14.292.413 đồng.

Lãi chậm trả gốc: 14.356.958 đồng.

Là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp với các quy định tại các Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần được chấp nhận.

[3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng H2 xét xử thấy rằng:

Xét thấy hình thức, nội dung các điều khoản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 17/8/2022, được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ số B N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Số C, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 17/8/2022, đã ký kết giữa hai bên là tự nguyện, đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phù hợp với quy định tại các Điều 292, 298, 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, trường hợp ông D, bà Đ không trả được số nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản: Diện tích 1.000,1m², thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 57, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB037181, số vào sổ cấp GCN: CS05865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2021 đã được chỉnh lý biến động (tại trang IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) ngày 27/7/2022 cho ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ.

Để thu hồi nợ theo quy định tại các Điều 303, Điều 304, Điều 320, Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ đối với Ngân hàng T3. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ tại Ngân hàng T3, thì ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng T3 là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là $2.250.376.911đ = 72.000.000đ + 2\%$ (của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 2.000.000.000) $250.376.911đ = 77.008.000đ$ (Bảy mươi bảy triệu không trăm không tám nghìn đồng).

[5] Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) số tiền này Ngân hàng đã nộp nên ông D, bà Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 292, Điều 298, Điều 303, Điều 304, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T3 (Viết tắt Ngân hàng T3) đối với ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng T3 theo hợp đồng đã ký kết số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 17/8/2022; tính đến ngày 13/5/2024

là số tiền 2.250.376.911đ (Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm mười một đồng).

Trong đó:

Nợ gốc hiện tại: 1.957.562.846 đồng.

Lãi trong hạn: 264.164.694 đồng.

Lãi chậm trả lãi: 14.292.413 đồng.

Lãi chậm trả gốc: 14.356.958 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (14/5/2024) cho đến khi thi hành án xong, ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ còn phải thi hành, theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về 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.

4. Trường hợp ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng T3 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 169/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 17/8/2022 là các tài sản:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản: Diện tích 1.000,1m², thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 57, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB037181, số vào sổ cấp GCN: CS05865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2021 đã được chỉnh lý biến động (tại trang IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) ngày 27/7/2022 cho ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ.

Để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân hiện đang chiếm hữu, sử dụng tài sản thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của luật thi hành án dân sự.

6. Trường hợp số tiền thu hồi được từ việc xử lý tài sản bảo đảm lớn hơn số tiền phải thanh toán thì phần còn lại được trả cho ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ.

7. Trường hợp số tiền thu hồi được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ trả khoản nợ gốc và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng T3, thì ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) Ngân hàng T3 đã nộp. Buộc ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải hoàn trả số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) cho Ngân hàng T3.

9. Về án phí:

Ông Dương Văn D và bà Ngô Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 77.008.000đ (Bảy mươi bảy triệu không trăm không tám nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng T3 số tiền tạm ứng án phí 36.120.000đ (Ba mươi sáu triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005557 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

10. 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, 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, Điều 7, 7a, 7b 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.

11. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Kim Thảo